

KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli(y)

jméno a příjmení: _____
datum narození: _____
trvale bytem: _____

(dále jen „**Strana prodávající**“)

a

jméno a příjmení: _____
datum narození: _____
trvale bytem: _____

(dále jen „**Strana kupující**“)

tuto

KUPNÍ SMLOUVU O PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ, PŘEDMĚT PŘEVODU

- 1.1. Strana prodávající je vlastníkem následujících nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro _____, Katastrálním pracovištěm _____ na LV č. _____ pro obec _____ a katastrální území _____:
 - 1.1.1. jednotky č. _____, byt (dále jen „**Bytová jednotka**“), vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., umístěné v _____, podlaží budovy č.p. _____, v části obce _____ (dále jen „**Budova**“), postavené na pozemku parc. č. _____ (dále jen „**Stavební pozemek**“); a
 - 1.1.2. podílů o velikosti id. _____ na společných částech Budovy a na Pozemku, které přecházejí s převodem vlastnictví Bytové jednotky (dále jen „**Spoluvlastnické podíly**“).
- 1.2. Bytová jednotka a Spoluvlastnické podíly, to vše včetně všech součástí a příslušenství, budou společně dále označovány jen jako „**Nemovitosti**“.
- 1.3. Strana prodávající je vlastníkem Nemovitostí na základě _____ ze dne _____ s právními účinky vkladu práva ke dni _____.

2. PROJEV VŮLE SMLUVNÍCH STRAN PŘEVÉST NEMOVITOSTI

- 2.1. Strana prodávající touto smlouvou prodává Nemovitosti Straně kupující.
- 2.2. Strana kupující touto smlouvou kupuje Nemovitosti od Strany prodávající a přijímá je do svého výlučného vlastnictví.
- 2.3. Strana kupující se zavazuje zaplatit Straně prodávající za převod Nemovitostí dle této smlouvy celkovou kupní cenu ve výši a postupem stanoveným v čl. 3 této smlouvy.

3. KUPNÍ CENA A JEJÍ ÚHRADA

- 3.1. Kupní cena za převod Nemovitostí ze Strany prodávající na Stranu kupující dle této smlouvy byla sjednána v celkové výši _____,- Kč (slovy: _____ korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“).
- 3.2. Kupní cena bude uhrazena na účet Strany prodávající číslo _____ vedený u společnosti _____ (dále jen „**Účet strany prodávající**“). Povinnost Strany kupující uhradit Straně prodávající Kupní cenu je splněna okamžikem, kdy celá Kupní cena bude připsána na Účet strany prodávající.
- 3.3. Strana kupující se zavazuje uhradit Kupní cenu v plném rozsahu z vlastních finančních prostředků, a to prostřednictvím advokátní úschovy u _____, číslo osvědčení ČAK _____, identifikační číslo _____, se sídlem _____ (dále jen „**Schovatel**“).
- 3.4. Celá Kupní cena byla ještě před uzavřením této smlouvy Stranou kupující složena do úschovy (dále jen „**Úschova**“) ke Schovateli na účet Úschovy číslo _____ (dále jen „**Účet úschovy**“) a v dalším textu této smlouvy bude dále označována též jen jako „**Uschovaná částka**“.
- 3.5. Uschovaná částka bude Schovatelem z Úschovy vyplacena ve prospěch Strany prodávající na Účet strany prodávající, a to do 10 (deseti) dnů poté, kdy Schovateli bude předložen výpis z katastru nemovitostí ohledně Bytové jednotky, ve kterém bude Strana kupující evidována jako výlučný vlastník Bytové jednotky a který bude v částech C a D (včetně části Plomby a upozornění) bez zápisu s případnou výjimkou zápisů provedených na základě právního jednání, jehož účastníkem bude Strana kupující, v návaznosti na řízení, jehož účastníkem bude Strana kupující, anebo z jiných důvodů na straně Strany kupující.
- 3.6. Nebude-li dokument uvedený čl. 3.5 této smlouvy předložen Schovateli nejpozději dne _____, bude celá Uschovaná částka z Účtu úschovy na písemnou žádost Strany kupující Schovatelem vyplacena do 10 (deseti) dnů od doručení této žádosti na účet, který Strana kupující v této své písemné žádosti označí. Bude-li Uschovaná částka vyplacena

způsobem dle předchozí věty, je kterákoli ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit.

- 3.7. Bude-li však Schovateli kdykoli před tím, než mu bude doručena žádost dle čl. 3.6 této smlouvy, doručena listina uvedená v čl. 3.5 této smlouvy, bude Uschovaná částka z Úschovy vyplacena dle čl. 3.5 této smlouvy.
- 3.8. Náklady spojené s Úschovou ve výši _____,- Kč (slovy: _____ korun českých) uhradí _____.

4. PROHLÁŠENÍ A S NIMI SOUVISEJÍCÍ ZÁVAZKY SMLUVNÍCH STRAN

- 4.1. Strana prodávající prohlašuje, že v době uzavření této smlouvy jsou a až do povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem dle této smlouvy ve prospěch Strany kupující budou pravdivá všechna její následující prohlášení:

4.1.1. k Nemovitostem se nevztahují a ani na Nemovitostech nevážnou žádné právní vady; Bytová jednotka není zatížena dluhy vůči příslušnému společenství vlastníků jednotek a ve smyslu § 1186 odst. 2 občanského zákoníku neexistují dluhy související se správou Budovy a Pozemku, jež by přešly na Stranu kupující (toto Strana prodávající doložila Straně kupující potvrzením osoby odpovědné za správu Budovy); v Bytové jednotce se nenachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, která by prodejem Nemovitostí mohla být ve smyslu § 747 občanského zákoníku ohrožena; neexistují žádné faktické vady Bytové jednotky či Budovy, které by znemožňovaly či podstatným způsobem ztěžovaly užívání Bytové jednotky pro účely bydlení; žádná z Nemovitostí není součástí společného jmění manželů či zaniklého a doposud nevypořádaného společného jmění manželů;

4.1.2. je plně oprávněna platně uzavřít tuto smlouvu; neexistuje žádná třetí osoba, která by se mohla z důvodů na straně Strany prodávající dovolávat relativní neplatnosti této smlouvy, a pokud ano, vyslovila s uzavřením této smlouvy svůj souhlas; není v úpadku ani v hrozícím úpadku, není účastníkem žádného řízení (soudního, rozhodčího, správního, apod.) které by mohlo ovlivnit plnění jejích povinností vyplývajících z této smlouvy, a není si ani vědoma nebezpečí takového řízení; nemá žádné dluhy, z důvodu kterých by mohlo být na Nemovitostech zřízeno zástavní právo, či z důvodu kterých by Nemovitosti mohly být předmětem výkonu rozhodnutí či exekuce, či z důvodu kterých by proti ní mohlo být zahájeno exekuční řízení či řízení o výkonu rozhodnutí;

4.1.3. před uzavřením této smlouvy nedošlo k žádné právní skutečnosti ani nebylo učiněno žádné právní či jiné jednání, na základě kterých by se kterákoli z prohlášení uvedených v čl. 4.1.1 a čl. 4.1.2 této smlouvy mohlo stát nepravdivým.

- 4.2. Strana prodávající se zavazuje, že v době od uzavření této smlouvy do povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Strany kupující neučiní žádné právní ani jiné jednání, na základě kterých by se mohlo některé z prohlášení uvedených v čl. 4.1.1 a 4.1.2 této smlouvy stát nepravdivým.
- 4.3. Pokud by se některé z prohlášení Strany prodávající uvedených v čl. 4.1.1 až čl. 4.1.3 této smlouvy ukázalo být nepravdivým, je Strana prodávající povinna do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne, kdy se dozví o skutečnosti způsobující nepravdivost některého z uvedených prohlášení, uvést faktický stav do souladu se všemi svými prohlášeními uvedenými v čl. 4.1.1 až čl. 4.1.3 této smlouvy. V případě, že Strana prodávající nesplní svoji povinnost dle předchozí věty a/nebo v případě, že Strana prodávající poruší svoji povinnost uvedenou v čl. 4.2 této smlouvy, má Strana kupující právo od této smlouvy odstoupit a/nebo na úhradu smluvní pokuty od Strany prodávající ve výši _____,- Kč (slovy: _____ korun českých). Uhrazením smluvní pokuty nezaniká povinnost Strany prodávající uvést faktický stav do souladu se všemi prohlášeními uvedenými v čl. 4.1.1 až čl. 4.1.3 této smlouvy.
- 4.4. Strana kupující prohlašuje, že v době uzavření této smlouvy jsou a až do povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem dle této smlouvy v její prospěch budou pravdivá všechna jeho následující prohlášení:
- 4.4.1. před uzavřením této smlouvy se seznámila se stavem Nemovitostí a shledala Bytovou jednotku způsobilou k užívání za účelem bydlení;
- 4.4.2. je plně oprávněna platně uzavřít tuto smlouvu; neexistuje žádná třetí osoba, která by se mohla z důvodů na straně Strany kupující dovolávat relativní neplatnosti této smlouvy; není v úpadku ani v hrozícím úpadku, není účastníkem žádného řízení (soudního, rozhodčího, správního, apod.) které by mohlo ovlivnit plnění jejích povinností vyplývajících z této smlouvy, a není si ani vědoma nebezpečí takového řízení; nemá žádné dluhy, z důvodu kterých by proti ní mohlo být zahájeno exekuční řízení či řízení o výkonu rozhodnutí; účastník této smlouvy na straně kupující je svobodný a na úhradu Kupní ceny nejsou a ani nebudou, a to ani zčásti, užity finanční prostředky, které by byly součástí společného jmění manželů či zaniklého a doposud nevyřádaného společného jmění manželů;
- 4.4.3. před uzavřením této smlouvy nedošlo k žádné právní skutečnosti ani nebylo učiněno žádné právní či jiné jednání, na základě kterých by se kterékoli z prohlášení uvedených v čl. 4.4.2 této smlouvy mohlo stát nepravdivým.
- 4.5. Strana kupující se zavazuje, že v době od uzavření této smlouvy do povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem v její prospěch neučiní žádné právní ani jiné jednání, na základě kterých by se mohlo některé z prohlášení uvedených v čl. 4.4.2 této smlouvy stát nepravdivým.

- 4.6. Pokud by se některé z prohlášení Strany kupující uvedených v čl. 4.4.2 a čl. 4.4.3 této smlouvy ukázalo být nepravdivým, je Strana kupující povinna do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne, kdy se dozví o skutečnosti způsobující nepravdivost některého z uvedených prohlášení, uvést faktický stav do souladu se všemi svými prohlášeními uvedenými v čl. 4.4.2 a čl. 4.4.3 této smlouvy. V případě, že Strana kupující nesplní svoji povinnost dle předchozí věty a/nebo v případě, že Strana kupující poruší svoji povinnost uvedenou v čl. 4.5 této smlouvy, má Strana prodávající právo od této smlouvy odstoupit a/nebo na úhradu smluvní pokuty od Strany kupující ve výši _____,- Kč (slovy: _____ korun českých). Uhrazením smluvní pokuty nezaniká povinnost Strany kupující uvést faktický stav do souladu se všemi prohlášeními uvedenými v čl. 4.4.2 a čl. 4.4.3 této smlouvy.

5. PŘECHOD VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM NA STRANU KUPUJÍCÍ

- 5.1. Vlastnické právo k Nemovitostem přejde na Stranu kupující vkladem vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to s právními účinky k okamžiku podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k příslušnému katastrálnímu úřadu. Strana kupující a Strana prodávající při podpisu této smlouvy podepsaly i návrh na vklad vlastnického práva podle této smlouvy. Smluvní strany souhlasí s tím, aby po provedeném řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy byl příslušným katastrálním úřadem povolen vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Strany kupující. Správní poplatek za návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí _____.
- 5.2. Pokud by byl příslušným katastrálním úřadem návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem dle této kupní smlouvy pro Stranu kupující (byť i jen nepravomocně) zamítnut nebo řízení o něm zastaveno, smluvní strany prohlašují, že jsou nadále vázány svými projevy vůle prodat a koupit Nemovitosti za cenu původně dohodnutou, a zavazují se pro tento případ ve vzájemné součinnosti uzavřít do 14 (čtrnácti) dnů od doručení uvedeného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu novou kupní smlouvu nebo dodatek k této kupní smlouvě splňující podmínky nebo požadavky příslušného katastrálního úřadu pro povolení vkladu, případně tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplnit, případně k návrhu na vklad doložit další potřebné listiny. Pokud by příslušný katastrální úřad vyzval strany k doplnění této kupní smlouvy či návrhu na vklad, případně k doložení dalších listin, popř. dal stranám jiný pokyn, zavazují se strany výzvě či pokynu příslušného katastrálního úřadu vyhovět, a to nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů od jeho doručení. Pro případ eventuálního opětovného zamítnutí návrhu na vklad, zastavení řízení nebo výzvy k doplnění či jiného pokynu katastrálního úřadu se Smluvní strany zavazují postup popsany v předchozím textu tohoto čl. 5.2 této smlouvy ještě jednou zopakovat.

6. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že Strana prodávající předá Bytovou jednotku Straně kupující nejpozději do _____ (_____) dnů od povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Strany kupující. Strana prodávající se zavazuje zajistit, že ke dni předání bude Bytová jednotka řádně vyklizená, žádná osoba ji nebude fakticky užívat a ani žádná třetí osoba nebude mít právo ji užívat. Strana prodávající se zavazuje zajistit, že všechny osoby, které ke dni uzavření této smlouvy mají v Bytové jednotce své trvalé bydliště, případně sídlo, budou ke dni předání Bytové jednotky Straně kupující nahlášeny k trvalému pobytu či mít umístěno své sídlo na nové adrese odlišné od adresy, na které se nachází Bytová jednotka. O předání Bytové jednotky bude sepsán a oboustranně podepsán předávací protokol. Strana kupující je povinna poskytnout Straně prodávající k předání Bytové jednotky veškerou potřebnou součinnost, zejména dostavit se na výzvu Strany prodávající, která bude zaslána elektronickou poštou na adresu _____@_____._____ do Bytové jednotky a převzít ji. Dostane-li se některá ze smluvních stran do prodlení se splněním kterékoli své povinnosti dle předchozího textu tohoto čl. 6.1 této smlouvy, je povinna uhradit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši _____,- Kč (slovy: _____ korun českých) za každý započatý den prodlení. Pro odstranění pochybností strany výslovně sjednávají, že uvedená částka ve výši _____,- Kč (slovy: _____ korun českých) denně představuje celkovou částku smluvní pokuty bez ohledu na to, jestli smluvní strana bude v prodlení se splněním jedné či více ze svých smluvních povinností dle tohoto čl. 6.1 této smlouvy.
- 6.2. Strana kupující se zavazuje ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy jí bude předána Bytová jednotka, na svoji osobu převést smlouvy o dodávkách služeb, které nejsou zajišťovány prostřednictvím příslušného společenství vlastníků jednotek (tj. _____), do Bytové jednotky a Strana prodávající se zavazuje poskytnout k tomu Straně kupující nezbytnou součinnost.
- 6.3. Strana prodávající se zavazuje hradit náklady související s užíváním a vlastnictvím Bytové jednotky do dne předání a převzetí Bytové jednotky Stranou kupující. Strana kupující se zavazuje hradit náklady související s užíváním a vlastnictvím Bytové jednotky ode dne, kdy ji převezme. Nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Nemovitostí přechází ze Strany prodávající na Stranu kupující okamžikem předání Bytové jednotky Straně kupující.
- 6.4. Strana prodávající před uzavřením této smlouvy předala Straně kupující originál či úředně ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti Budovy či Bytové jednotky nebo vyúčtování dodávek elektřiny a tepelné energie do Bytové jednotky za uplynulé 3 (tři) roky. Strana kupující skutečnosti uvedené v předchozí větě svým podpisem na této smlouvě výslovně potvrzuje.

- 6.5. Smluvní pokuty dle této smlouvy budou splatné do 5 (pěti) dnů poté, kdy na ně příslušné smluvní straně vznikne právo. Případné odstoupení některé ze stran od této smlouvy nebude mít vliv na již vzniklá práva stran na smluvní pokutu a/ nebo na náhradu škody. Smluvní strana, které dle této smlouvy vzniklo právo na smluvní pokutu či jí již i byla smluvní pokuta uhrazena, je oprávněna požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i v částce přesahující výši smluvní pokuty. Uhrazením jakékoliv smluvní pokuty nezanikají závazky a povinnosti smluvní pokutou sankcionované.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí právním řádem České republiky a v jeho rámci zejména občanským zákoníkem.
- 7.2. Tato smlouva nabývá účinnosti uzavřením.
- 7.3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy. Tuto smlouvu je možné měnit či zrušit pouze písemně s tím, že méně přísná než písemná forma se výslovně vylučuje. Touto smlouvou se ruší a nahrazují veškerá předchozí ujednání (ústní i písemná) smluvních stran týkající se předmětu této smlouvy a dalších záležitostí upravených v této smlouvě.
- 7.4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 (čtyřech) stejnopisech. Po jejím uzavření obdrží Strana prodávající a Strana kupující po 1 (jednom) stejnopise, 1 (jeden) stejnopis je určen Schovateli a zbývající 1 (jeden) stejnopis této smlouvy bude přiložen k návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí.
- 7.5. Účastníci této smlouvy si její obsah přečetli, prohlašují, že jsou s ním srozuměni a na důkaz toho připojují své podpisy.

Připraveno jako smluvní vzor pro uživatele www.ePoptavka.cz

Podpisy:

V _____ dne _____

Strana prodávající

V _____ dne _____

Strana kupující