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. 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. 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
      2. podílů o velikosti id. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ na společných částech Budovy a na Pozemku, které přecházejí s převodem vlastnictví Bytové jednotky (dále jen „**Spoluvlastnické podíly**“).
   2. Bytová jednotka a Spoluvlastnické podíly, to vše včetně všech součástí a příslušenství, budou společně dále označovány jen jako „**Nemovitosti**“.
   3. Strana prodávající je vlastníkem Nemovitostí na základě \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_ s právními účinky vkladu práva ke dni \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. PROJEV VŮLE SMLUVNÍCH STRAN PŘEVÉST NEMOVITOSTI
   1. Strana prodávající touto smlouvou prodává Nemovitosti Straně kupující.
   2. Strana kupující touto smlouvou kupuje Nemovitosti od Strany prodávající a přijímá je do svého výlučného vlastnictví.
   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
   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**“).
   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. 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**“).
   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**“.
   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.
   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.
   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.
   8. Náklady spojené s Úschovou ve výši **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,- Kč (slovy: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ korun českých) uhradí \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
4. PROHLÁŠENÍ A S NIMI SOUVISEJÍCÍ ZÁVAZKY SMLUVNÍCH STRAN
   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:
      1. k Nemovitostem se nevztahují a ani na Nemovitostech neváznou 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;
      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;
      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. 4.1.1 a čl. 4.1.2 této smlouvy mohlo stát nepravdivým.
   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.
   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. 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:
      1. před uzavřením této smlouvy se seznámila se stavem Nemovitostí a shledala Bytovou jednotku způsobilou k užívání za účelem bydlení;
      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 nevypořádaného společného jmění manželů;
      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.
   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.
   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
   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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   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 popsaný v předchozím textu tohoto čl. 5.2 této smlouvy ještě jednou zopakovat.
6. DALŠÍ UJEDNÁNÍ
   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.
   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.
   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.
   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.
   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
   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.
   2. Tato smlouva nabývá účinnosti uzavřením.
   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.
   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.
   5. Účastníci této smlouvy si její obsah přečetli, prohlašují, že jsou s ním srozuměni a na důkaz toho připojují své podpisy.

Podpisy:

V \_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Strana prodávající

V \_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Strana kupující