

Kupní smlouva

(uzavřena podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku)

Prodávající

[TITUL] [JMÉNO A PŘÍJMENÍ PRODÁVAJÍCÍHO]

Dat. nar.: [DATUM]

R.Č. [RODNÉ ČÍSLO]

Bytem: [ULICE, ČÍSLO POPISNÉ, PSČ, OBEC]

(DÁLE V TEXTU SMLOUVY JEN „Prodávající“)

a

Kupující

Manželé

[TITUL] [JMÉNO A PŘÍJMENÍ KUPUJÍCÍ 1]

Dat. nar.: [DATUM]

R.Č. [RODNÉ ČÍSLO]

Bytem: [ULICE, ČÍSLO POPISNÉ, PSČ, OBEC]

a

[TITUL] [JMÉNO A PŘÍJMENÍ KUPUJÍCÍHO 2]

Dat. nar.: [DATUM]

R.Č. [RODNÉ ČÍSLO]

Bytem: [ULICE, ČÍSLO POPISNÉ, STÁT]

(DÁLE V TEXTU SMLOUVY JEN „Kupující“)

(SPOLEČNĚ BUDOU TÉŽ OZNAČOVÁNY V TEXTU SMLOUVY JAKO „Smluvní strany“ NEBO JEDNOTLIVĚ JAKO „Smluvní strana“)

Smluvní strany prohlašují, že v souladu s principem smluvní svobody, rovného postavení stran v občanskoprávních vztazích a v souladu se zásadami dobrých mravů se dohodly na předmětu, účelu, jakož i na celém obsahu této smlouvy tak, jak vyplývá z jejich ustanovení.

Smluvní strany dále prohlašují, že si nejsou vědomy žádných překážek, které by bránily uzavření této smlouvy.

Smluvní strany níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tuto kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k jednotce (dále jen „Smlouva“).

I.

PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1. Strana Prodávající prohlašuje, že vlastní níže uvedené nemovitosti:
 - **jednotka č. [ČÍSLO HYPOTETICKÉ JEDNOTKY]**, byt, jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, která je vymezena v budově č.p. [ČÍSLO], která stojí na parcele č. [ČÍSLO PARCELY]; uvedená jednotka je byt nacházející se v [ČÍSLO] podlaží uvedené budovy a mající podlahovou plochu [XY] m² a dispozici [X+KK] (dále jen jako „Byt“), a k Bytu náležející:
 - **spoluvlastnický podíl o velikosti [ZLO MEK]** na společných částech budovy č.p. [ČÍSLO], bytovém domě, který stojí na parcele č. [ČÍSLO PARCELY];
 - **spoluvlastnický podíl o velikosti [ZLOMEK]** na pozemku parc. č. [ČÍSLO PARCELY] o výměře [XY] m², zastavěná plocha a nádvoří; a
 - **spoluvlastnický podíl o velikosti [ZLOMEK]** na pozemku parc. č. [ČÍSLO PARCELY] o výměře [XY] m², ostatní plocha, jiná plocha;

příčemž všechny výše uvedené nemovitosti jsou v katastrálním území [NÁZEV K.Ú.], v obci [OBEC], v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro [NÁZEV] kraj, Katastrální pracoviště [NÁZEV MĚSTA] (výše uvedené nemovitosti dále společně jen jako „Předmět převodu“). Strana Prodávající ohledně specifikace Bytu prohlašuje, že se nejedná o první převod do vlastnictví a že nedošlo k podstatné změně v charakteru Bytu.

2. Strana Prodávající dále prohlašuje, že na Předmětu převodu nevážnou zástavní práva, věcná břemena, nájemní právo, právo stavby, restituční nároky ani žádná jiná práva třetích osob, která by přecházela na stranu Kupující, že ve vztahu k Předmětu převodu není vedeno jakékoliv soudní, správní, exekuční či jiné řízení.
3. Strana Kupující prohlašuje, že:
 - a) je oprávněna tuto Smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, k uzavření této Smlouvy nepotřebuje souhlas jakéhokoliv další osoby či jiného subjektu, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by straně Kupující bránil uzavřít a plnit tuto Smlouvu, že nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení, není jí známo, že by na ni byl podán insolvenční návrh, a že vůči ní nebyl nařízen výkon rozhodnutí ani exekuce;
 - b) není založen právní důvod pro relativní neúčinnost této Smlouvy dle ust. § 589 a násl. Občanského zákoníku.Strana Kupující garantuje, že výše uvedená prohlášení jsou pravdivá ke dni podpisu této Smlouvy a dále se zavazuje, že po podpisu této Smlouvy neučiní žádný úkon, na základě kterého by došlo k porušení jakéhokoliv z výše uvedených prohlášení nebo by se jakékoliv z výše uvedených prohlášení stalo nepravdivým.
4. Strana Kupující prohlašuje, že si před podpisem této Smlouvy Předmět převodu osobně prohlédla, seznámila se s jeho stavem, s tímto stavem souhlasí a Předmět převodu bez jakýchkoli výhrad přijímá do svého vlastnictví ve faktickém stavu, v jakém se Předmět převodu nachází ke dni uzavření této Smlouvy.

II.

PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Strana Prodávající tímto společně straně Kupující prodává celý Předmět převodu specifikovaný v čl. I. odst. 1 této Smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi do společného jmění manželů strany Kupující a strana Kupující tímto Předmět převodu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, od strany Prodávající do svého společného jmění manželů přijímá a kupuje. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za Předmět převodu uvedené v čl. III. odst. 1 této Smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že účinnost odst. 1 tohoto článku nastane až okamžikem složení celé kupní ceny dle čl. III. odst. 2 této Smlouvy. O složení části kupní ceny dle čl. III. odst. 2a této Smlouvy na účet zprostředkovatele vydá Zprostředkovatel písemné potvrzení, které bude přiloženo k návrhu na vklad dle čl. IV. odst. 1 této Smlouvy, a které bude sloužit jako důkaz splnění této podmínky. O složení částí kupní ceny dle čl. III. odst. 2b a dle čl. III. odst. 2c této Smlouvy do advokátní úschovy vydá Schovatel písemné potvrzení, které bude přiloženo k návrhu na vklad dle čl. IV. odst. 1 této Smlouvy, a které bude sloužit jako důkaz splnění této podmínky.
3. Prodávající se zavazuje poskytnout kupujícím veškerou nezbytnou součinnost pro získání úvěru u financujícího ústavu, zejména je povinna uzavřít bezodkladně na

výzvu kupujících, nejpozději však ve lhůtě 7 dnů, s financujícím ústavem smlouvu o zřízení zástavního práva k převáděným nemovitostem a práv souvisejících a umožnit přístup do nemovitosti odhadci financujícího ústavu, a to bez zbytečného odkladu poté, co k tomu bude kupujícími vyzvána. Pro případ porušení této povinnosti nejsou kupující v prodlení s úhradou kupní ceny.

III.

KUPNÍ CENA A SPLATNOST

1. Smluvní strany se dohodly na celkové kupní ceně za Předmět převodu ve výši **[ČÁSTKA] ,- Kč** (slovy: [ČÁSTKA SLOVY] korun českých), kterou se strana Kupující zavazuje straně Prodávající za Předmět převodu postupem dle odst. 2 tohoto článku uhradit. Prodávající bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že kupní cena bude kupujícími zaplacená v částce [ČÁSTKA] ,- Kč z vlastních zdrojů a v částce [ČÁSTKA] ,- Kč z prostředků hypotečního úvěru sjednaného kupujícími s financující bankou (dále též „financující ústav“).
2. Strana Kupující se zavazuje a strana Prodávající výslovně souhlasí, že Kupní cenu dle odst. 1 tohoto článku uhradí ve třech splátkách (částech) takto:
 - a) **první část kupní ceny ve výši [ČÁSTKA] ,- Kč** (slovy: [SLOVY]) strana Kupující straně Prodávající uhradila z vlastních zdrojů ve formě rezervačního poplatku, na základě Rezervační smlouvy, která byla před podpisem této Smlouvy uzavřena mezi stranou Kupující a [TITUL] [JMÉNO ZPROSTŘEDKOVATELE Z FO], se sídlem [ADRESA], IČ: [ČÍSLO] (dále jen jako „Zprostředkovatel“ a uvedená smlouva dále jen jako „Rezervační smlouva“). První část kupní ceny (rezervační poplatek) strana Kupující uhradila na účet č. [ČÍSLO ÚČTU]/[KÓD BANKY] vedený u [NÁZEV BANKY], a.s., pod VS: [ČÍSLO]. V souladu s uvedenou Rezervační smlouvou se uhrazený rezervační poplatek ke dni podpisu této Smlouvy započítává jako úhrada první části kupní ceny;
 - b) **druhou část kupní ceny ve výši [ČÁSTKA] ,- Kč** (slovy: [SLOVY]) se strana Kupující zavazuje uhradit ve lhůtě nejpozději do pěti (5) dnů ode dne podpisu této Smlouvy jejím složením na účet advokátní úschovy u [TITUL] [JMÉNO ADVOKÁTA], advokáta se sídlem: [ADRESA ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘE], č. ČAK: [ČÍSLO] (dále jen jako „Schovatel“) č.ú. [ČÍSLO ÚČTU]/[KÓD BANKY], vedený u [NÁZEV BANKY], pobočka Česká republika, pod VS: [ČÍSLO], přičemž druhá část kupní ceny bude v celé výši uhrazena z vlastních zdrojů strany Kupující;
 - c) **třetí část kupní ceny ve výši [ČÁSTKA] ,- Kč** (slovy: [SLOVY]) odpovídající zbývajícím částem kupní ceny se strana Kupující zavazuje uhradit z prostředků hypotečního úvěru sjednaného u [NÁZEV BANKY FINACOVATELA], a.s. složením na účet advokátní úschovy u [TITUL] [JMÉNO ADVOKÁTA], advokáta se sídlem: [ADRESA ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘE], č. ČAK: [ČÍSLO] (dále jen jako „Schovatel“) č.ú. [ČÍSLO ÚČTU]/[KÓD BANKY], vedený u [NÁZEV BANKY], pobočka Česká republika, pod VS: [ČÍSLO] nejpozději do [DATUM].Smluvní strany se dohodly, že Úschova a podmínky pro uvolnění druhé a třetí části kupní ceny straně Prodávající se řídí ustanoveními Svěrenecké smlouvy uzavřené mezi Smluvními stranami a Schovatelem.
3. V případě prodlení strany Kupující se zaplacením jakékoliv splátky kupní ceny dle odst. 2. tohoto článku delším jak třicet (30) dnů po určeném datu je strana Kupující povinna zaplatit straně Prodávající smluvní pokutu ve výši [ČÁSTKA] ,- Kč (slovy: [SLOVY] korun českých), a strana Prodávající je dále oprávněna od této Smlouvy odstoupit. Strana Prodávající je oprávněna započíst na smluvní pokutu dle tohoto

odstavce jakoukoliv částku jí uhrazenou stranou Kupující, s čímž strana Kupující podpisem této Smlouvy výslovně souhlasí.

IV.

PŘEVOD VLASTNICTVÍ K PŘEDMĚTU PŘEVODU

1. Vlastnické právo k Předmětu převodu nabude strana Kupující provedením vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad. Návrh na vklad byl Smluvními stranami podepsán společně s touto Smlouvou.
2. Smluvní strany si jsou při vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí povinny poskytovat vzájemnou součinnost, zejména učinit veškeré nezbytné právní úkony při odstraňování možných překážek, jež by uskutečnění vkladu vlastnického práva strany Kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí bránily. Smluvní strany se dohodly, že v případě zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy nebo v případě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy, se zavazují uzavřít nejpozději do sedmi (7) pracovních dnů od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení nebo zamítnutí návrhu novou smlouvu se stejným obsahem a s odstraněním příp. nedostatků (včetně příslušného návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu), které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva nebo k zamítnutí návrhu. Obdobně se Smluvní strany této Smlouvy zavazují postupovat i pro případ, že by byly příslušným katastrálním úřadem vyzvány k opravě či doplnění návrhu.
3. Smluvní strany si jsou při vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí ve prospěch financujícího ústavu [NÁZEV BANKY] povinny poskytovat vzájemnou součinnost, zejména učinit veškeré nezbytné právní úkony při odstraňování možných překážek, jež by uskutečnění vkladu zástavního práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí bránily. Smluvní strany se dohodly, že v případě zastavení řízení o povolení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy nebo v případě zamítnutí návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy, se zavazují uzavřít nejpozději do sedmi (7) pracovních dnů od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení nebo zamítnutí návrhu novou smlouvu se stejným obsahem a s odstraněním příp. nedostatků (včetně příslušného návrhu na vklad zástavního práva k Předmětu převodu), které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu zástavního práva nebo k zamítnutí návrhu. Obdobně se Smluvní strany této Smlouvy zavazují postupovat i pro případ, že by byly příslušným katastrálním úřadem vyzvány k opravě či doplnění návrhu.
4. V případě, že nedostatky bránící převodu vlastnického práva nebude možno odstranit pro neodstranitelnou zákonnou překážku či jinou nenapravitelnou objektivní okolnost ani postupem dle odst. 2 tohoto článku, je ta smluvní strana, která prodlení nezpůsobila, oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

V.

PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU PŘEVODU

1. Strana Prodávající se zavazuje straně Kupující Předmět převodu fyzicky předat, a to do tří (3) pracovních dnů poté, kdy dojde ke vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch strany Kupující. Společně s Předmětem převodu budou předány veškeré klíče od Předmětu převodu a taktéž bude straně Kupující předána veškerá dokumentace a další obdobné listiny vztahující se k Předmětu převodu. Okamžikem předání Předmětu převodu přechází na stranu Kupující nebezpečí škody na Předmětu převodu, jakož i odpovědnost za škodu na něm vzniklou a povinnost

úhrady nákladů spojených s jeho užíváním. Strana Prodávající se zavazuje poskytnout straně Kupující nezbytnou součinnost při přepisu energií a služeb dodávaných do Předmětu převodu na stranu Kupující, a to bez zbytečného odkladu po předání Předmětu převodu.

2. Do doby předání se strana Prodávající zavazuje udržovat Předmět převodu ve stejném stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání Předmětu převodu bude mezi Smluvními stranami sepsán písemný předávací protokol, ve kterém budou uvedeny zejména stavy měřidel spotřeby dodávaných médií a služeb, kdy se přeplatky a nedoplatky Smluvní strany mezi sebou zavazují vypořádat do 30 (třiceti) dnů od doručení příslušného vyčíslení dodávaných médií a služeb.
3. Strana Prodávající se dále zavazuje do jednoho měsíce ode dne předání Předmětu převodu odhlásit z Předmětu převodu své případně zřízené bydliště nebo místo trvalého pobytu, případně zajistit odhlášení místa trvalého pobytu či bydliště dalších osob spolužijících se stranou Prodávající nebo hlášenými v Předmětu převodu k pobytu se souhlasem strany Prodávající. To platí i pro případ zřízeného sídla právnické osoby a podnikající fyzické osoby.

VI.

SPRÁVA DOMU, ENERGETICKÁ NÁROČNOST A DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Strana Prodávající předala straně Kupující před podpisem této Smlouvy potvrzení správce ve smyslu ustanovení § 1186 odst. 3 Občanského zákoníku, ze kterého vyplývá, že na Předmětu převodu nevážnou dluhy související se správou domu, pozemku a s užíváním Bytu.
2. Strana kupující bere na vědomí, že je v souladu s § 1177 odst. 1 Občanského zákoníku povinna oznámit správci, že nabyla Předmět převodu do svého vlastnictví včetně své adresy a počtu osob, které budou v Bytě bydlet, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy bude proveden vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Strana Prodávající prohlašuje, že straně Kupující předložila a předala veškeré zákonem vyžadované dokumenty prokazující energetickou náročnost budovy, což strana Kupující potvrzuje.

VII.

ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY

1. Pro případ odstoupení od této Smlouvy jsou Smluvní strany povinny vrátit si navzájem veškerá vzájemně poskytnutá plnění a uvést veškeré právní vztahy v předešlý stav. V případě odstoupení bude vypořádání provedeno tak, že strana Prodávající vrátí plnění poskytnuté stranou Kupující ponížené o své případné nároky do čtrnácti (14) dnů od data, kdy v katastru nemovitostí bude strana Prodávající uvedena jako vlastník Předmětu převodu a na Předmětu převodu nebudou váznout jakákoliv omezení vlastnického práva vzniklá z důvodu na straně Kupující.
2. Právní účinky odstoupení nastávají doručením písemného sdělení o odstoupení adresovaného na adresu druhé smluvní strany.

VIII.

ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Tato Smlouva je platná a účinná okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami, a to s výjimkou účinnosti čl. II. odst. 1 této Smlouvy, jehož účinnost nastane až po splnění podmínky dle čl. II. odst. 2 této Smlouvy.

2. Tato Smlouva je vyhotovena v 4 (čtyřech) vyhotoveních, z nichž každý má platnost originálu. Smluvní strany se dohodly, že jedno (1) vyhotovení této Smlouvy s ověřenými podpisy bude sloužit pro vkladové řízení do katastru nemovitostí, jedno (1) vyhotovení obdrží každý z účastníků této Smlouvy a jedno (1) vyhotovení obdrží financující banka. Smluvní strany se dohodly, že jedno (1) vyhotovení této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy, spolu s podepsaným návrhem na vklad, uloží u Zprostředkovatele, a to až do doby nabytí účinnosti čl. II. odst. 1 této Smlouvy. Smluvní strany dále společně pověřují Zprostředkovatele, aby jedno (1) vyhotovení této Smlouvy po nabytí účinnosti této Smlouvy podal příslušnému katastrálnímu úřadu ke vkladovému řízení, spolu s návrhem na vklad a s potvrzením Zprostředkovatele a s potvrzením Schovatele vystavenými v souladu s ustanovením čl. II. odst. 2 této Smlouvy.
3. Právní vztahy mezi stranou Kupující a stranou Prodávající touto Smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména Občanským zákoníkem. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci ust. § 1888 odst. 2 Občanského zákoníku, o převzetí dluhu.
4. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky k této Smlouvě. Smluvní strany výslovně prohlašují, že nebyly ujednány žádné vedlejší ujednání při této Smlouvě dle § 2128 odst. 1, § 2132 až § 2157 Občanského zákoníku. Obě Smluvní strany tímto na sebe přebírají nebezpečí změny okolností.
5. Pokud jakékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení (závazků) této Smlouvy a Smluvní strany se zavazují nahradit takovéto neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým, platným a vymahatelným ustanovením, jehož znění bude nejlépe odpovídat záměru zamýšlenému touto Smlouvou.
6. Smluvní strany prohlašují, že jednotlivá ustanovení této Smlouvy odpovídají jejich pravé a svobodné vůli, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Strana Prodávající:

V [OBEC] dne _____

[TITUL, JMÉNO A PŘÍJMENÍ PRODÁVAJÍCÍHO]

Strana Kupující:

V [OBEC] dne _____

[TITUL, JMÉNO KUPUJÍCÍ 1] [TITUL, JMÉNO KUPUJÍCÍHO 2]