

1. **Paní prodávající, r.č. ....**  
**trvale bytem ....**  
**dále jen jako "prodávající"**

2. **Pan kupující, r.č. ....**  
**trvale bytem ....**  
**a Paní kupující, r.č. ....**  
**trvale bytem ....**  
**dále jen společně jako "kupující"**

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## KUPNÍ SMLOUVU

### I.

1.1. Prodávající prohlašuje, že má na základě kupní smlouvy ze dne .... ve svém výlučném vlastnictví nemovité věci:

- jednotky (obč.z.) - byt č. .... vymezená v budově – ....., č.p. ...., byt. dům na parcele – zastavěná plocha a nádvoří parc. č. ...., parc. č. ....(dále jen jako „Budova“), která zahrnuje byt situovaný ve x. nadzemním podlaží Budovy a podíl na společných částech Budovy o velikosti x/y;
- podílu ve výši x/y na jednotce (obč.z.) - garáž č. .... vymezené v Budově, která zahrnuje nebytový prostor - garáž situovanou v x. podzemním podlaží Budovy a podíl na společných částech Budovy o velikosti x/y (s převáděným podílem o velikosti x/y je tak spojen podíl na společných částech Budovy o velikosti x/y);
- podílu o velikosti x/y na pozemcích parc. č. ..., parc. č. ..., parc. č. ..., parc. č. ..., parc. č. ... a parc. č. ...

vše zapsané na LV č. ..., LV č. ..., LV č. ..., LV č. ... pro k.ú. ...., obec ..... u Katastrálního úřadu pro ....., Katastrální pracoviště ..... (dále jen jako "nemovitosti").

### II.

2.1. Prodávající touto smlouvou prodává nemovitosti specifikované v čl. I. se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím kupujícímu za sjednanou kupní cenu **xxx Kč**, který je za tuto cenu kupuje a bez výhrady přijímá do společného jmění manželů.

### III.

3.1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu sjednanou kupní cenu ve výši xxx Kč takto:

3.1.1. Část kupní ceny ve výši **xxx Kč** uhradil kupující před podpisem této smlouvy do úschovy realitní kanceláře Specialisté na Bydlení s.r.o., č. ú. 238320821/0600, jako zálohu na kupní cenu. Záloha se započítává v plné výši na kupní cenu.

3.1.2. Část kupní ceny ve výši **xxx Kč** uhradí kupující jako zůstatek pohledávky pro věřitele ..... na základě vyčíslení zůstatku pohledávky z úvěrové smlouvy ..... ze dne ..... Tato část kupní ceny bude uhrazena na účet č. ...., a to nejpozději do ..... V rámci Souhlasu s předčasným splacením úvěru věřitel prohlašuje, že se po úhradě uvedené částky vzdá zástavního práva k nemovitostem a poskytne potřebnou součinnost při výmazu svého zástavního práva z katastru nemovitostí.

3.1.3. Část kupní ceny ve výši **xxx Kč** uhradí kupující do ..... do úschovy schovatele Advokátní kancelář Dub & Beránek, s.r.o., IČ 07758481, sídlo: Na baště sv. Jiří 258/7, 160 00 Praha 6 (dále jako „schovatel“), a to na základě úschovní smlouvy, která bude uzavřena po podpisu této kupní smlouvy.

3.1.4. Účastníci se dohodli na vypořádání kupní ceny tak, že schovatel vyplatí z úschovy

- **xxx Kč** na účet prodávajícího č. ...., ..... banka

do 5 pracovních dnů ode dne, co kterýkoli z účastníků smlouvy či jeho zástupce schovateli předloží originál příslušného listu vlastnictví, kde bude kupující uveden jako vlastník předmětných nemovitostí, a na němž nebudou uvedena žádná práva třetích osob, jako dluhy, věcná břemena a práva (vyjma věcného břemene či práva citovaného v čl. IV. kupní smlouvy), zástavní práva, ani žádné právní či faktické vady, vyjma práv eventuálně zřízených v důsledku činnosti kupujícího (zejména zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení).

### IV.

4.1. Prodávající seznámil kupujícího s věcným břemenem podle listiny pro ..... váznoucím na nemovitosti:

- jednotka (obč.z.) - byt č. ... vymezená v pozemku – zastavěná plocha a nádvoří parc. č. ..., parc. č. ..., jehož součástí je stavba č.p. ...
- vč. podílu ve výši x/y na jednotce (obč.z.) - garáž č. ... vymezené v pozemku – zastavěná plocha a nádvoří parc. č. ..., parc. č. ..., jehož součástí je stavba č.p. ...

Kupující prohlašuje, že práva a povinnosti vyplývající z uvedeného věcného práva s přechodem vlastnických práv k nemovitostem přijímá.

4.2. Prodávající seznámil kupujícího se zástavním právem smluvním pro ..... zřízeném na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne ..... Pohledávka bude uhrazena dle čl. III. této smlouvy.

Související zákaz zatížení a zcizení bude vymazán současně se zástavním právem.

4.3. Prodávající prohlašuje, že

a) ke dni podpisu této smlouvy na nemovitostech specifikovaných v čl. I. nevážnou žádnou právní vadou, zejména dluhy, další věcná břemena či zástavní práva, věcná práva a nájemní smlouvy ani jiná práva třetích osob, a že není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu ani jiného státního orgánu ve smluvní volnosti nakládat s předmětnými nemovitostmi.

b) mu není známo, že by vůči němu bylo vedeno jakékoli řízení, ze kterého by vzešlo zatížení nemovitostí nebo zpochybnění jeho vlastnických práv k nemovitostem.

c) není dlužníkem vůči žádnému orgánu státu včetně finančního úřadu, a že vůči němu není zahájeno insolvenční řízení ani prohlášen konkurs.

d) veškeré nabývací tituly k nemovitostem jsou platné a nemají žádné právní vady, a že si není vědom žádných vlastnických nároků třetích osob ve vztahu k převáděným nemovitostem.

e) není v dispozici s nemovitostmi omezen ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů).

4.4. Prodávající odpovídá za případné dluhy váznoucí na předmětných nemovitostech vzniklé v důsledku činnosti prodávajícího.

4.5. Prodávající se zavazuje, že ode dne platnosti této smlouvy neučiní žádný právní úkon, který by znemožnil převod vlastnických práv nebo omezil budoucí vlastnická práva kupujícího k nemovitostem.

4.6. Pro případ, že prohlášení prodávajícího uvedená v bodě 4.3. se ukáží jako nepravdivá, jedná se dle dohody stran o porušení povinnosti prodávajícího informovat kupujícího řádně o všech skutečnostech rozhodných pro uzavření této kupní smlouvy, a/nebo prodávající poruší závazky uvedené v bodě 4.5. sjednávají si strany smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná do pěti kalendářních dnů od doručení písemné výzvy prodávajícímu o jejím uplatnění ze strany kupujícího. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo kupujícího na náhradu škody.

4.7. Prodávající je v souladu s § 1186 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník povinen nejpozději při podpisu této smlouvy předat kupujícímu potvrzení vystavené správcem domu, že nemá dluhy související se správou domu a pozemku ani na plnění či zálohách na plnění spojených nebo souvisejících s užíváním jednotky. V případě, že toto potvrzení nepředloží a kupujícímu vznikne škoda z titulu přechodu případných dluhů prodávajícího vůči SVJ, sjednávají si strany smluvní pokutu ve výši dluhu vyčísleného SVJ navýšeného o 20 %. Smluvní pokuta je splatná do pěti kalendářních dnů od doručení písemné výzvy prodávajícímu o jejím uplatnění ze strany kupujícího.

4.8. V případě, že prohlášení prodávajícího uvedená v bodě 4.3. se ukáží jako nepravdivá a/nebo prodává-

jící poruší závazky uvedené v bodě 4.5. je kupující oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu kupujícího prodávajícímu. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly.

4.9. Kupující prohlašuje, že si nemovitosti důkladně prohlédl a seznámil se s právním i faktickým stavem nemovitostí a tento odpovídá jejich stáří a opotřebení. Kupující nebude v budoucnu uplatňovat žádné vady vyjma těch, které prodávající výše svým prohlášením vyloučil, a nemovitosti ve stavu, jakém jsou, převezme do společného jmění manželů.

## V.

5.1. Pro případ, že kupující nezplatí kupní cenu řádně a včas si strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná do pěti kalendářních dnů od doručení písemné výzvy kupujícímu o jejím uplatnění ze strany prodávajícího. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody.

5.2. Prodávající je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že kupující nezplatí kupní cenu řádně a včas. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu prodávajícího kupujícímu. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění do 5 dnů, která na jejím základě přijaly, vznikla-li pohledávka kupujícího z titulu uhrazené části kupní ceny, bude započtena na smluvní pokutu.

## VI.

6.1. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu a kupující se zavazuje převzít nemovitosti do 5 dnů ode dne zapsání vlastnického práva ve prospěch kupujícího do příslušného katastru nemovitostí.

6.2. O předání obě strany sepiší na místě protokol, kde bude mj. zachycen stav nemovitostí a stav všech měřidel osazených na inženýrských sítích zavedených v předávaných nemovitostech.

6.3. Okamžikem převzetí přechází na kupujícího odpovědnost za poškození nebo zničení předmětných nemovitostí. Prodávající souhlasí, aby si kupující ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího sjednal pojištění nemovitostí a čerpal případné pojistné plnění. Náklady na energie a ostatní náklady související s provozem nemovitostí do dne předání hradí prodávající, po dni předání je hradí kupující.

6.4. Prodávající se rovněž zavazuje, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího zajistí, aby v nemovitostech nebyly hlášeny v registru obyvatel ČR k trvalému pobytu žádné jemu známé neoprávněné osoby ani zde nebylo vedeno v příslušných registrech sídlo či místo podnikání žádné jemu známé neoprávněné právnické či fyzické osoby.

6.5. Pro případ nedodržení sjednaného termínu v bodě 6.1 a/nebo porušení závazku uvedeném v bodě 6.4. si účastníci sjednávají smluvní pokutu za každý den prodlení 0,1 % z kupní ceny denně, přičemž smluvní pokuta za porušení závazku uvedeném v bodě 6.4. může být v maximální výši 10.000 Kč. Smluvní pokuta je splatná do 5 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy straně povinné o jejím uplatnění ze strany oprávněné. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo poškozené strany na náhradu škody.

6.6. Prodávající je dále povinen ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů nejpozději při podpisu této smlouvy předat kupujícímu originál průkazu energetické náročnosti budovy nebo ucelené části budovy nebo jeho kopii (dále jen „průkaz“). Pokud nebyl prodávajícímu na základě jeho písemné žádosti adresované stavebníkovi, vlastníkovi budovy nebo společenství vlastníků jednotek průkaz předán, může prodávající tento průkaz nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro jednotku za uplynulé tři roky.

## VII.

7.1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem všemi účastníky. Účastníci jsou svými projevy vázáni od podpisu smlouvy.

7.2. Strany činí nesporným, že vlastnické právo k převáděným nemovitostem, se všemi právy a povinnostmi, nabývá kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

7.3. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán v souladu se smlouvou o úschově listin uzavřené současně s touto smlouvou.

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 nemovitostem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. V případě podání opětovného návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitostem budou podmínky kupní smlouvy stejné.

7.6. V případě že vady, pro které příslušný katastrální úřad nezapiše vlastnické právo ve prospěch kupujícího, budou neodstranitelné, schovatel vyplatí kupní cenu uloženou na úschovním účtu zpět na účty, z nichž byla do úschovy zaslána, a to do 5 dnů od oznámení katastrálním úřadem.

7.7. Nastane-li případ uvedený v bodě 7.6., prodávající se zavazuje vrátit prostředky uhrazené na splacení

pohledávky uvedené v čl. IV. této smlouvy za účelem úhrady kupní ceny zpět kupujícímu, a to do 40 dnů od oznámení katastrálním úřadem.

7.8. Smluvní strany se dohodly, že veškerá práva a povinnosti podle této smlouvy přecházejí i na právní nástupce smluvních stran.

## VIII.

8.1. Účastníci prohlašují, že jsou způsobilí právně jednat, tato smlouva byla sepsána podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní 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 být provedeny se souhlasem obou stran písemnou formou, jinak jsou neplatné.

8.3. Pro účely vzájemného doručování písemností se účastníci dohodli, že písemnost se považuje za doručenu 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. Nezdržuje-li se účastník na uvedené adrese je povinen sdělit bez zbytečného prodlení svou aktuální doručovací adresu druhé smluvní straně.

8.4. Smlouva je vyhotovena v 5 vyhotoveních s platností originálu, kdy 1 vyhotovení bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu, po jednom vyhotovení obdrží schovatel, prodávající a každý kupující.

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

Prodávající:

Kupující:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_