

Kupní smlouva

Smluvní strany:

.....
r.č.:
bytem:
(dále jen „**prodávající**“)

a

.....
r.č.:
bytem:
(dále jen „**kupující**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, tuto kupní smlouvu.

I.

1. Prodávající prohlašuje a aktuálním výpisem z katastru nemovitostí dokládá, že má ve svém vlastnictví nemovité věci:

- **jednotku č. 174/3** (byt) vymezenou dle zákona č. 72/1994 Sb., v budově č.p. 174 (Přední Kopanina, rod. dům) postavené na pozemku parc. č. 417/13,
- související spoluvlastnický podíl o velikosti id. **568/2511** na společných částech budovy č.p. 174 (Přední Kopanina, rod. dům) postavené na pozemku parc. č. 417/13,
- související spoluvlastnický podíl o velikosti id. **568/2511** na pozemcích parc. č. 417/13, parc. č. 417/4, parc. č. 417/12,

a

- spoluvlastnický podíl o velikosti **id. 2/4 na jednotce č. 174/4** (garáž) vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., v budově č.p. 174 (Přední Kopanina, rod. dům), spolu s podílem 2/4 na příslušejícím spoluvlastnickém podílu o velikosti id. 340/2511 na společných částech budovy č.p. 417 (Přední Kopanina, rod. dům) a na pozemcích parc. č. 417/13, parc. č. 417/4, parc. č. 417/12, jenž k ní náleží,

vše v katastrálním území Přední Kopanina, obec Praha, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listech vlastnictví č. 521, 553, 520 (dále jen „**předmět převodu**“).

II.

1. V souladu s podmínkami sjednanými touto smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá předmět převodu a umožní mu nabýt vlastnické právo k předmětu převodu a kupující se zavazuje, že předmět převodu převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.

2. Ke dni uzavření této kupní smlouvy vážnou na předmětu převodu omezení - zástavní práva smluvní a s tím související zápisy pro Komerční banka, a.s. (dále jen **Zástavní věřitel**), zapsané v katastru nemovitostí pod čj. V-47876/2011 a V-17748/2020 (dále jen **Stávající zástavní právo a**

NÁVRH TEXTU KUPNÍ SMLOUVY

omezení), které budou vyplaceny ze složené celkové kupní ceny přímo na účet Zástavního věřitele, a to na základě Prohlášení Zástavního věřitele o způsobu úhrady zástavních práv.

III.

1. Prodávající prodává kupujícímu a kupující od prodávajícího kupuje předmět převodu specifikovaný v článku I. této smlouvy, za vzájemně dohodnutou celkovou kupní cenu ve výši **Kč**,-- (slovy: korun českých).

2. Účastníci se dohodli, že kupní cena, uvedená v čl. III. odst. 1. této smlouvy, bude zaplacena takto:

- **(přesné podmínky úhrady kupní ceny budou upřesněny ze strany Vítěze aukce)**

3. Advokát vyplatí prodávajícímu finanční prostředky složené do úschovy (Kč,--) na prodávajícím označený účet, ve lhůtě do pěti (5) pracovních dnů po předložení:

- **(přesné podmínky úhrady kupní ceny budou upřesněny dle dohody smluvních stran)**

4. Prodávající je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že nebude kupní cena či její část uhrazena řádně a včas tak, jak je shora uvedeno v tomto článku.

IV.

1. Prodávající prohlašuje, že předmět převodu je právně volný a způsobilý k převzetí kupujícím, prodávající je oprávněn vlastnické právo k předmětu převodu bez omezení převést na třetí osobu s tím, že mu není známa žádná skutečnost nebo okolnost týkající se předmětu převodu, o které prodávající kupujícího neinformoval a která, pokud by o ní kupující věděl, mohla ovlivnit jeho rozhodnutí uzavřít tuto smlouvu. Kupující prohlašuje, že si předmět převodu důkladně a dle svého uvážení prohlédl a řádně se seznámil s jeho stavem.

2. Prodávající prohlašuje, že:

- na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, pohledávky, zástavní práva (kromě zástavního práva uvedeno na příslušných listech vlastnictví, které bude vyplaceno z kupní ceny), nájmní práva, věcná břemena, předkupní práva, omezení či jiné právní vady,
- ke dni podpisu této smlouvy neexistují žádné daňové nedoplatky týkající se předmětu převodu a ani nebyla vydána žádná úřední nařízení nebo rozhodnutí ohledně předmětu převodu, ze kterých by pro vlastníka předmětu převodu mohly vyplynout finanční nebo jiné povinnosti, na základě konkrétních skutečností, které jsou nebo mají být prodávajícímu známy,
- nehrozí žádné sankce či jiná opatření ze strany orgánů vykonávajících veřejnou správu za porušení nebo nesplnění povinností prodávajícího, které vznikly prodávajícímu nebo trvaly před nebo ke dni zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí,
- neprobíhá žádné soudní ani jiné řízení vztahující se k předmětu převodu, zejména žádné řízení o určení vlastnického práva nebo exekuční řízení, a že mezi prodávajícím a žádnou třetí osobou neexistují žádné nevyřízené žaloby, spory, nároky nebo požadavky týkající se předmětu převodu,
- předmět převodu není v okamžiku uzavření této smlouvy předmětem konkurzního, vyrovnávacího, insolvenčního, exekučního nebo podobného řízení,
- předmět převodu je ve stavebně technickém stavu, jenž odpovídá jeho stáří a běžnému užívání,

NÁVRH TEXTU KUPNÍ SMLOUVY

- zachová stav předmětu převodu sjednaný v této smlouvě až do předání předmětu převodu kupujícímu.

3. Smluvní strany pro případ, že se kterýkoli ze shora uvedených prohlášení prodávajícího ukáže jako nepravdivé, sjednávají právo kupujícího od této smlouvy odstoupit, pokud prodávající v přiměřené lhůtě neodstraní zjištěnou vadu. Odstoupením není dotčeno právo kupujícího na náhradu škody, která mu tím případně vznikne.

4. Kupující prohlašuje, že se řádně seznámil se zjevným fyzickým stavem předmětu převodu a že předmět převodu do svého vlastnictví přijímá.

5. Prodávající prohlašuje, že kupujícímu před uzavřením této smlouvy předložil všechny zákonem požadované dokumenty, což kupující potvrzuje podpisem na této kupní smlouvě.

6. K fyzickému předání předmětu převodu dojde ve lhůtě do (....) dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva z titulu této kupní smlouvy ve prospěch kupujícího. Pro případ prodlení prodávajícího s předáním předmětu převodu z důvodů na straně prodávajícího sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši Kč 500,-- (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení. O předání mezi sebou účastníci sepíší předávací protokol. Veškeré platby za služby a související plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu převodu přede dnem jeho předání je povinen zaplatit prodávající. Kupující se zavazuje převést na svou osobu měřidla energií do pěti (5) pracovních dnů ode dne předání předmětu převodu. Prodávající se zavazuje poskytnout k převodu potřebnou součinnost.

7. Prodávající výslovně prohlašuje, že s výjimkou prodávajícího žádná osoba není v předmětu převodu trvale či přechodně hlášena k pobytu, žádná osoba nemá na základě smlouvy nájemní, podnájemní či z jiného smluvního vztahu nebo právního titulu právo do předmětu převodu či jeho části (kromě garáže) vstupovat či se v něm zdržovat. Prodávající se zavazuje změnit svoji stávající adresu pobytu ve lhůtě do dvou (2) měsíců ode dne provedení vkladu vlastnického práva z titulu této kupní smlouvy. Dále prodávající prohlašuje, že není v předmětu převodu registrováno sídlo jakékoli právnické osoby ani místo podnikání jakékoli fyzické osoby.

V.

1. Účastníci prohlašují, že jsou svými projevy, učiněnými na této smlouvě, vázáni a provedení vkladu navrhuje na samostatně listině podepsané zároveň s podpisem této smlouvy. Prodávající se zavazuje, že s předmětem převodu nebude nakládat v rozporu s touto smlouvou, zejména že předmět převodu nezcizí, nepoužije jako zástavu či jinak nezatíží.

2. Pokud příslušný katastrální úřad pravomocným rozhodnutím zamítne návrh na povolení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího, a to z důvodů pochybení v této smlouvě, které budou shledány v průběhu schvalovacího procesu vztahujícího se k zápisu vlastnického práva v souladu s ustanoveními zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění, dohodly se smluvní strany na tom, že tato smlouva se ruší a smluvní strany se zavazují uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětu převodu na kupujícího za podmínek uvedených níže. Text nové smlouvy bude plně odpovídat textu této smlouvy s výjimkou těch ustanovení, která obsahují vytknuté právní nedostatky. Ustanovení obsahující takovéto právní nedostatky budou nahrazena novými ustanoveními v dobré víře tak, aby byly odstraněny vytknuté právní nedostatky, avšak zároveň aby obsah a smysl těchto ustanovení zůstal zachován. Kterákoliv smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření nové kupní smlouvy spolu s předložením opraveného návrhu kupní smlouvy, a to nejpozději do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva k předmětu převodu. Druhá smluvní strana je povinna novou kupní smlouvu uzavřít nejpozději do deseti (10) kalendářních dnů od doručení příslušné výzvy.

3. Poplatek z návrhu na vklad práva vlastnického zaplatí kupující.

NÁVRH TEXTU KUPNÍ SMLOUVY

VI.

1. Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že vlastnické právo k předmětu převodu, uvedenému v čl. I. této smlouvy, přejde z prodávajícího na kupujícího vkladem práva vlastnického z této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Účastníci společně a shodně navrhuji, aby na základě této smlouvy Katastrální úřad pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, rozhodl o povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí a provedení vkladu zapsal na příslušném listu vlastnictví v souladu s obsahem této smlouvy.

VII.

1. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli svobodně a vážně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a že je tato smlouva projevem jejich shodné společné vůle.
2. Tato smlouva je vyhotovena v (.....) vyhotoveních, každý s platností originálu. Po jednom (1) vyhotovení obdrží prodávající a kupující, jedno (1) vyhotovení Mgr. Jana Pecinová, advokát. Jedno (1) vyhotovení náleží pro potřeby příslušného katastrálního úřadu.
3. Na důkaz shody v obsahu i formě této smlouvy připojují účastníci své podpisy.

V Praze, dne

.....

.....

.....

.....