

Kupní smlouva o převodu nemovité věci

uzavřená mezi

panem

.....

a

panem

.....

KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITÉ VĚCI

.....

na straně jedné (dále jen „**strana prodávající**“)

a

.....

na straně druhé (dále jen „**strana kupující**“)

(Strana prodávající a strana kupující dále též jako „**smluvní strana**“, případně obě strany společně též jako „**smluvní strany**“)

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s ustanoveními § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ObčZ**“)

tuto

KUPNÍ SMLOUVU O PŘEVODU NEMOVITÉ VĚCI

(dále jen jako „**smlouva**“)

I. PROHLÁŠENÍ O VLASTNICTVÍ

1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí, které jsou předmětem této kupní smlouvy:
 - a) **pozemek p. č. 2608/371**, výměra 27 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **stavba č. ev. 455**, stavba pro rodinnou rekreaci, zapsaný na listu vlastnictví číslo 3235,
 - b) **pozemek p. č. st. 2608/426**, výměra 53 m², ostatní plocha, zapsaný na listu vlastnictví číslo 3235,
 - c) **spoluvlastnický podíl o výši id. 1/23 z celku na pozemku p. č. st. 2608/451**, výměra 436 m², ostatní plocha, zapsaný na listu vlastnictví číslo 3682,

- d) **spoluvlastnický podíl o výši id. 1/5 z celku na pozemku p. č. st. 2608/452, výměra 85 m², ostatní plocha, zapsaný na listu vlastnictví číslo 3235,**

ve veřejném seznamu vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, pro obec Doksy a katastrální území Doksy u Máchova jezera (dále ve smlouvě označován též jen „**předmět koupě**“).

II. PŘEDMĚT KUPNÍ SMLOUVY

1. Strana prodávající tímto straně kupující prodává a strana kupující tímto od strany prodávající kupuje a přijímá do svého vlastnictví předmět koupě se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, včetně práv a povinností s předmětem koupě spojených, a to za cenu stanovenou v čl. III. této smlouvy a za dalších podmínek sjednaných v této smlouvě.
2. Strana kupující touto smlouvou předmět koupě od strany prodávající přijímá a kupuje do svého vlastnictví za kupní cenu a podmínek touto smlouvou ujednaných, tj. zavazuje se předmět koupě od strany prodávající převzít a uhradit straně prodávající kupní cenu, to vše za podmínek touto smlouvou dále stanovených.
3. Strana prodávající prohlašuje, že strana kupující měla možnost seznámit se se stavem předmětu koupě a strana kupující prohlašuje, že je jí stav předmětu koupě dobře znám, a v tomto stavu předmět koupě do svého vlastnictví přejímá, a to za podmínek dále smlouvou stanovených. Veškerý movitý majetek se stává majetkem kupujícího a je započítán do kupní ceny nemovitosti.

III. KUPNÍ CENA, VYPOŘÁDÁNÍ KUPNÍ CENY

1. Smluvní strany sjednaly za předmět koupě se všemi součástmi a příslušenstvím, jakož i příslušnými právy a povinnostmi, kupní cenu ve výši celkem **Kč** /slovy: korun českých/ (dále jen „**kupní cena**“).
2. Strana kupující uhradí straně prodávající kupní cenu složením na účet advokátní úschovy u společnosti Advokátní kancelář Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři, s.r.o., IČ 247 84 681, se sídlem Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka číslo 173997 (dále jen „**schovatel**“), a to nejpozději do 10 (deseti) dnů ode dne podpisu smlouvy o advokátní úschově posledním z jejích účastníků a za podmínek ujednaných ve smlouvě o advokátní úschově, uzavřené mezi smluvními stranami a schovatelem. Neuhradí-li strana kupující kupní cenu v plné výši na účet advokátní úschovy v termínu a způsobem uvedeným v této smlouvě a smlouvě o advokátní úschově, je strana kupující povinna zaplatit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 10 % z kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná do 10 (deseti)

dní ode dne, kdy byla k jejímu zaplacení strana povinná k její úhradě vyzvána stranou oprávněnou. Smluvní strany výslovně ujednávají, že prodlením strany kupující s úhradou kupní ceny vzniká straně prodávající právo odstoupit od této smlouvy. Smluvní strany výslovně ujednávají, že odstoupením od smlouvy nezaniká oprávněné straně nárok na smluvní pokutu a že ujednání o smluvní pokutě nevylučuje nárok oprávněné strany na náhradu škody vzniklou v důsledku porušení smluvní povinnosti druhou smluvní stranou.

3. Připsáním kupní ceny na účet strany prodávající se má kupní cena za bezzbytku vypořádanou.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

1. Strana prodávající bere na vědomí, že převodem předmětu koupě straně kupující zaniká její vlastnické právo k předmětu koupě.
2. Strana prodávající prohlašuje, že ve prospěch předmětu koupě slouží věcná břemena, konkrétně služebnost stezky a cesty včetně vstupu a vjezdu, služebnost vedení a údržby inženýrské sítě (elektriny, vody a kanalizace), služebnost stezky a cesty včetně vstupu a vjezdu, jež jsou zapsána a popsána v katastru nemovitostí. Strana kupující prohlašuje, že si je existence a obsahu věcných břemen vědoma.
3. Strana prodávající prohlašuje, že předmět koupě je zatížen věcnými břemeny, konkrétně služebností vedení a údržby inženýrské sítě (elektriny, vody a kanalizace), služebností stezky a cesty a právo chůze a jízdy, služebností vedení a údržby inženýrské sítě (elektriny, vody a kanalizace), jež jsou zapsána a popsána v katastru nemovitostí. Strana kupující prohlašuje, že si je existence a obsahu věcných břemen vědoma.
4. Strana prodávající prohlašuje, že předmět koupě není zatížen žádným zástavním právem, právem nájmu ani jiným věcným či obligačním právem ve prospěch třetí osoby, vyjma těch, které jsou popsány v této smlouvě nebo které plynou z veřejného seznamu vedeného příslušným katastrálním úřadem nebo ze zákona. Dále strana prodávající prohlašuje, že není jakkoli omezena v dispozičním oprávnění k předmětu koupě, že k převodu předmětu koupě není třeba souhlasu dalších osob a že v předmětu koupě, resp. žádné jeho části, není vedena rodinná domácnost strany prodávající, s výjimkou případného zákonného předkupního práva.
5. Strana prodávající prohlašuje, že proti ní není vedeno exekuční a/nebo insolvenční řízení, a/nebo řízení o výkon rozhodnutí, a že ani vedení žádného z uvedených řízení nehrozí v té míře, která by mohla ohrozit převod předmětu koupě ze strany prodávající na stranu kupující.
6. Strana prodávající prohlašuje, že neexistuje a nebude existovat žádná skutečnost, pro kterou by mohla kterákoli třetí osoba ve lhůtách stanovených právními předpisy

podle kteréhokoli právního předpisu odporovat právnímu jednání straně prodávající, kterým je uzavření této smlouvy, tj. zejména strana prodávající uzavřením této smlouvy nezkracuje žádného ze svých věřitelů ani nemrhá svým majetkem a sjednaná kupní cena je přiměřeným protiplněním za předmět koupě.

7. Strana prodávající prohlašuje, že neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by k předmětu koupě zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána ve veřejném seznamu vedeném příslušným katastrálním úřadem, v případě, že se do veřejného seznamu zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k předmětu koupě podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
8. Strana kupující prohlašuje, že proti ní není vedeno exekuční a/nebo insolvenční řízení, a/nebo řízení o výkon rozhodnutí, a že ani vedení žádného z uvedených řízení nehrozí v té míře, která by mohla ohrozit zaplacení smlouvou ujednané kupní ceny (způsobem ujednaným v článku III. této smlouvy) za předmět koupě strany kupující straně prodávající.
9. Prokáže-li se, že některé z prohlášení příslušné smluvní strany obsažené v tomto článku je nepravdivé, nepřesné a/nebo neúplné, je dotčená smluvní strana, vůči níž bylo takové prohlášení učiněno, oprávněna od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od této smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody příslušné smluvní strany.
10. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila se stavem a povahou nemovitosti, s jejím zasíťováním a se stávajícím územním plánem dané obce, včetně podzemního vedení, tedy s možností využití předmětu koupě dle příslušného regulativu a dokumentace příslušného úřadu obce. Dále, že se seznámil se stanovami příslušného spolku.

V. INTABULAČNÍ DOLOŽKA

1. Obě Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnictví strany kupující k Předmětu koupě vznikne jejím zápisem – vkladem do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrálním úřadem. Až do této doby jsou obě smluvní strany svými dnes učiněnými smluvními projevy vázány.
2. Obě smluvní strany prohlašují, že navrhuji, aby na základě této smlouvy byl ve veřejném seznamu vedeném příslušným katastrálním úřadem proveden zápis o vlastnickém právu k předmětu koupě pro stranu kupující.
3. Návrh na vklad vlastnického práva k předmětu koupě do příslušného veřejného seznamu vedeného katastrálním úřadem podá schovatel, a to do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne složení celé kupní ceny na účet advokátní úschovy stranou kupující. Správní poplatky spojené s návrhem na vklad hradí společnost e-drazby.cz s.r.o., IČ 260 14 688, se sídlem Nerudova 956/24, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové. Nesplní-li schovatel nebo společnost e-drazby.cz s.r.o. povinnost/i dle

tohoto odstavce, je strana prodávající a strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit.

4. V případě, že bude návrh na vklad vlastnického práva, podaný dle této smlouvy, katastrálním úřadem zamítnut, bude tato smlouva zkonsumována. V takovém případě mají smluvní strany povinnost a zároveň právo na uzavření smlouvy stejného obsahu a za stejných podmínek, zejména cenových, jako byla uzavřena tato smlouva (dále jen „*nová smlouva*“), avšak ve znění, které bude reflektovat důvody, pro které byl vklad vlastnického práva katastrálním úřadem zamítnut. Nová smlouva bude uzavřena do 10 (deseti) pracovních dnů od doručení výzvy k uzavření takové smlouvy poslední ze smluvních stran.

VI. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU KOUPE

2. Strana kupující výslovně prohlašuje, že měla dostatek možností a času si předmět převodu před uzavřením této smlouvy řádně prohlédnout a dále je jí znám stav a stáří předmětu převodu, a to i součástí a příslušenství. Strana kupující prohlašuje, že jí nebyla odepřena prohlídka předmětu převodu v předem stanovený termín a čas a měla možnost si prohlédnout všechny součásti a příslušenství předmětu převodu. Dále byl kupující seznámen s prohlášením vlastníka, a to včetně uvedené výměry a takto s tím souhlasí.
3. Obě zúčastněné strany byly informovány o skutečnosti, že prodávaná nemovitost je určena ke kompletní rekonstrukci, především rekonstrukce topení, el. rozvodů, rozvodů vody. Nejsou izolace proti zemi vlhkosti, dřevěné prvky je potřeba ošetřit, případně je doporučena výměna, stejně jako u střešní krytiny a oken.
4. Strana prodávající se zavazuje předat předmět koupě straně kupující nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy byla z advokátní úschovy uvolněna kupní cena, tj. ode dne, kdy byla kupní cena připsána na účet strany prodávající a strana kupující se zavazuje v této lhůtě předmět koupě převzít, jak stojí a leží včetně movitého majetku, porostů a náletů. Předání předmětu koupě bude mezi smluvními stranami stvrzeno sepsáním písemného předávacího protokolu, na kterém bude zachycen stav předmětu koupě v době předání předmětu koupě a stavy měřidel (nejsou-li odpojeny) zaznamenávajících spotřebu vody, elektrické energie a dalších médií, jež souvisí s užíváním předmětu koupě, v době předání předmětu koupě. Pokud strana kupující do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne uplynutí lhůty pro předání předmětu koupě předmět koupě nepřevzme nebo převzít odmítne, má se uplynutím této lhůty předmět koupě za řádně předaný a předávací protokol v takovém případě ihned po marném uplynutí lhůty řádně vyplní pouze strana prodávající a tuto skutečnost do protokolu zapíše. Předávací protokol pak zašle bez zbytečného odkladu doporučeně poštou straně kupující.
5. Do dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, není strana kupující oprávněna provádět jakékoliv stavební úpravy na předmětu převodu.

6. Veškeré platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu koupě přede dnem jeho předání v souladu s ustanovením odst. 1 článku VI. této smlouvy, zejména platby za odběr vody, plynu (je-li připojen) a elektrické energie, hradí strana prodávající. Strana prodávající se zavazuje uhradit straně kupující všechny nedoplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu koupě vztahující se k období přede dnem jeho předání, které bude strana kupující nucena zaplatit. Strana kupující se zavazuje uhradit straně prodávající všechny přeplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu koupě vztahující se k období přede dnem jeho předání, které mu budou vyplaceny.
7. Nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu koupě přechází ze strany prodávající na stranu kupující okamžikem předání předmětu koupě stvrzeného písemným předávacím protokolem.
8. Strana prodávající se zavazuje nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu této smlouvy odhlásit trvalé a přechodné pobyty fyzických osob a zrušit sídla právnických osob nebo podnikajících fyzických osob, pokud měly se souhlasem strany prodávající zřízeno trvalé bydliště nebo sídlo na adrese předmětu koupě.

I. USTANOVENÍ ZÁVĚREČNÁ

1. Tato smlouva vstupuje v platnost a účinnost okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a dalších obecně závazných právních předpisů českého právního řádu. Smluvní strany se zavazují vzájemně si poskytnout, k naplnění práv a povinností plynoucích z této smlouvy, nezbytnou součinnost.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve (.....) stejnopisech s platností originálu, kdy každý účastník smlouvy obdrží po jednom vyhotovení smlouvy a jedno vyhotovení bude užito pro zahájení řízení o vkladu vlastnického práva do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrálním úřadem. Všechna vyhotovení této smlouvy budou předána schovateli, který s nimi naloží způsobem ujednaným ve smlouvě o advokátní úschově.
4. Pokud se kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo její část stane neplatným, neúčinným, protiprávním nebo nevynutitelným, nebude mít tato neplatnost, neúčinnost, protiprávnost či nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy nebo jejích částí, pokud bude nadále naplněn účel této smlouvy z ní plynoucí. Pro tento případ se smluvní strany zavazují neplatné, neúčinné, protiprávní nebo nevynutitelné ustanovení nahradit takovým ustanovením, které zohlední zájmy smluvních stran vedoucí k dosažení účelu této smlouvy.

5. Jakékoliv změny této smlouvy je možné činit pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků, které musí být schváleny před podpisem smluvními stranami. Smluvní strany vylučují možnost změny této smlouvy jinou než písemnou formou.
6. Smluvní strany si vzájemně doručují veškeré písemnosti osobně a/nebo na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud je počátek běhu určité lhůty sjednané v této smlouvě vázán na okamžik doručení písemnosti, považuje se tato za doručenou okamžikem jejího převzetí adresátem, a v případě, že nedojde k převzetí zásilky, považuje se zásilka za doručenou okamžikem jejího navrácení odesílateli.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že jí porozuměly, že s jejím obsahem souhlasí a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy:

V dne

V dne

(strana prodávající)

(strana kupující)