

Vzor kupní smlouvy pro úhradu kupní ceny z vlastních zdrojů. Pro variantu úhrady kupní ceny či její části z úvěru bude tento vzorový text kupní smlouvy doplněn o ujednání obvyklá pro způsob financování kupní ceny bankovním úvěrem, zejména o povinnost prodávajícího poskytnout kupujícímu součinnost k čerpání úvěru zřízením zástavního práva k nemovitosti, přičemž doplněná ujednání musí splňovat oprávněné zájmy prodávajícího a jednoznačně zajišťovat prodávajícímu jistotu zaplacení kupní ceny.

1. František Tříška

r.č.:

bytem:

DS:

č. účtu

dále jen „prodávající“

a

2. X Y

r.č./IČ:

bytem/sídlo

DS

číslo účtu

dále jen jako "kupující"

a

3. GAVLAS, spol. s r.o.

sídlo: Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1

IČ: 60472049, DIČ: CZ60472049

firma zapsána v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C., vložka 26019

e-mail: praha@gavlas.cz

DS: xph35a6

dále jen jako "vedlejší účastník"

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

I.

1.1. Prodávající prohlašuje, že má ve svém vlastnictví nemovité věci: pozemek parc.č. St. 262, součástí je stavba: Bedřichov, č.p. 83, a pozemek parc.č. 708/44, vše v katastrálním území Bedřichov v Krkonoších, obec Špindlerův Mlýn, včetně všech součástí a příslušenství (dále jen jako "předmět prodeje").

1.2. Kupující je povinen uzavřít tuto smlouvu na základě jeho vítězství ve výběrovém řízení na prodej předmětu prodeje, ve kterém učinil nejvyšší nabídku a které skončilo dne (dále jen „výběrové řízení“).

II.

2.1. Prodávající touto smlouvou prodává předmět prodeje specifikovaný v čl. I. se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za sjednanou kupní cenu tj. cena dosažená ve výběrovém řízení,- Kč (dále také jen „kupní cena“) kupujícímu, který jej za tuto cenu kupuje a bez výhrady přijímá do svého vlastnictví/společného jmění manželů.

III.

3.1. Kupující před uzavřením této smlouvy zaplatil na prodávajícím určené platební místo, kterým je úschovní účet vedlejšího účastníka č. účtu 2111936898/2700 (dále jen „úschovní účet“) rezervační poplatek ve výši 2.000.000,- Kč (dále jen „rezervační poplatek“). Rezervační poplatek se v případě doplacení kupní ceny do plné výše stává poslední částí kupní ceny. Prodávající a kupující dávají společně vedlejšímu účastníkovi pokyn, souhlasí s tím a zmocňují ho, aby s finančními částkami nakládal dle ustanovení této smlouvy a aby všechny finanční částky uložené u vedlejšího účastníka dle této smlouvy byly po celou dobu jejich uložení uloženy na úschovném účtu u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Prodávající a kupující se dohodli, že změna v uložení finančních částek je možná pouze dodatkem k této smlouvě. Vedlejší účastník přijímá pokyn a zmocnění ohledně nakládání s finančními částkami a zavazuje se dle nich postupovat. Uložení rezervačního poplatku a zmocnění se sjednávají bezúplatně a uložení bezúročně.

Zbývající část kupní ceny ve výši,- Kč se kupující zavazuje uhradit do 2 týdnů od uzavření této smlouvy do Notářské úschovy na účet(nedojde-li mezi smluvními stranami k dohodě na osobě notáře, bude úschova u notářské kanceláře Mgr. Jany Rybářové, adresa Praha 1, Lazarská 1719/5) (dále jen „schovatel“ a „úschova“), nedohodnou-li se smluvní strany na jiném typu úschovy. Smluvní strany se dohodly, že účastníky úschovy jsou schovatel, prodávající a kupující, a to na základě uzavřeného Protokolu o notářské úschově peněz (dále jen Smlouva o úschově), který bude uzavřen po podpisu této kupní smlouvy.

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

- částku ve výši,- Kč na účet č., jedná se o účet prodávajícího, vedený u Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, IČO: 49240901, kdy Raiffeisenbank a.s. je zároveň oprávněným ze zástavního práva k předmětu prodeje (dále jen „zástavní věřitel“) a

- částku ve výši,- Kč na účet vedlejšího účastníka č. 2956655/0300 a

- částku ve výši,- Kč na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy

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 předmětu prodeje a na němž nebudou uvedena žádná práva třetích osob, jako dluhy, věcná břemena, zástavní práva, ani žádné právní či faktické vady, vyjma Zástavního práva, jak je níže specifikováno v této smlouvě a práv eventuálně zřízených v důsledku činnosti kupujícího (zejména zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení) nebo týkajících se osoby kupujícího, stejně tak podání návrhu na jakýkoli zápis či jiné omezení vlastnictví s výjimkou případných zápisů vzniklých z důvodů na straně kupujícího nebo týkajících se osoby kupujícího.

Strany této smlouvy berou na vědomí, že zástavní věřitel doručí osobě povinné ze Zástavního práva prohlášení o jeho zániku (případně vzdáním se Zástavního práva) do 20 dnů ode dne úplné úhrady závazků prodávajícího vůči zástavnímu věřiteli, kdy k této úhradě bude sloužit část kupní ceny, vyplacené z úschovy na účet prodávajícího dle této smlouvy a Smlouvy o úschově.

Vedlejší účastník převede do úschovy složený rezervační poplatek do 5 pracovních dnů po obdržení potvrzení od schovatele o připsání částky,- Kč do úschovy.

3.3. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání v plné výši, tedy včetně rezervačního poplatku, na úschovní účet u schovatele stanovený touto smlouvou a za vyplacenou dnem odepsání kupní ceny ze stanoveného účtu. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena složená v úschově se stává majetkem prodávajícího ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, ledaže bude návrh na vklad pravomocně zamítnut nebo vzat zpět.

3.4. Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené se Smlouvou o úschově hradí kupující a prodávající napůl a případné úroky z úschovy případnou kupujícímu a prodávajícímu napůl.

IV.

4.1. Prodávající prohlašuje, že

- a) ke dni podpisu této smlouvy na předmětu prodeje vázne Zástavní právo smluvní, oprávnění pro Raiffeisenbank a.s., IČO: 49240901, povinnost k pozemkům parc.č. St. 262 a 708/44, zapsané v katastru nemovitostí na LV 125 ke dni 23.6.2025 pod V-8074/2021-610 a V-171/2022-610 a s ním související zápisy (Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého) a Zákaz zcizení a zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele do doby zániku zajištěných pohledávek, oprávnění pro Raiffeisenbank a.s., IČO: 49240901, povinnost k pozemkům parc.č. St. 262 a 708/44, zapsané v katastru nemovitostí na LV 125 ke dni 17.3.2025 pod V-8074/2021-610 a V-171/2022-610 (v této smlouvě společně jako „Zástavní práva“),
- b) ke dni podpisu této smlouvy na předmětu prodeje nevážnou žádné další právní vady, zejména dluhy, 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 předmětem prodeje,
- c) veškeré nabývací tituly k předmětu prodeje jsou platné a nemají žádné právní vady, a že si není vědom žádných vlastnických nároků třetích osob ve vztahu k předmětu prodeje,
- d) mu není známo, že by vůči němu bylo vedeno jakékoli řízení, ze kterého by vzešlo zatížení předmětu prodeje nebo zpochybnění jejich vlastnických práv k předmětu prodeje,
- e) není dlužníkem vůči žádnému orgánu státu včetně finančního úřadu, a že vůči němu není zahájeno insolvenční řízení ani prohlášen konkurs,
- f) není v dispozici s předmětem prodeje omezen ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů).

4.2. Prodávající odpovídá za případné dluhy vážnoucí na předmětu prodeje vzniklé v důsledku činnosti prodávajících.

4.3. 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 předmětu prodeje.

4.4. Kupující prohlašuje, že vůči němu není vedeno řízení o výkon rozhodnutí nebo exekuční řízení a že ani není žádná skutečnost, na základě níž by mohlo dojít k nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekučního řízení. Kupující prohlašuje, že mu nejsou známy skutečnosti, na základě kterých by na kupujícího byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, byl prohlášen konkurs na jeho majetek ani mu není známa žádná skutečnost, na základě níž by mohlo dojít k zahájení insolvenčního řízení.

4.5. Kupující prohlašuje, že si předmět prodeje důkladně prohlédl a seznámil se s právním i faktickým stavem předmětu prodeje, včetně upozornění prodávajícího uvedených v odst 4.1., a tento odpovídá jejímu stáří a opotřebení. Kupující nebude v budoucnu uplatňovat žádné vady vyjma těch, které prodávající výše svým prohlášením vyloučil, a předmět prodeje ve stavu, v jakém je, převezme do svého vlastnictví/společného jmění manželů.

4.6. Kupující dále prohlašuje, že si vůči prodávajícímu nevymínil žádné zvláštní vlastnosti předmětu prodeje a že k uzavření této smlouvy nepotřebuje souhlas žádné další osoby, zejména manželky/manžela.

4.7. Prodávající předal průkaz energetické náročnosti dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, před podpisem této smlouvy kupujícímu.

V.

5.1. Pro případ, že prohlášení prodávajícího uvedená v bodě 4.1., písm a) – d) se ukáží jako nepravdivá a/nebo prodávající poruší závazky uvedené v bodě 4.3. a prodávající do 30 dnů po písemném upozornění kupujícího neuvede dotčené do souladu s touto smlouvou, je kupující oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy a v tomto případě je prodávající povinen uhradit kupujícímu smluvní

pokutu ve výši rezervačního poplatku. Pokuta je splatná do 10 pracovních dnů po doručení odstoupení kupujícího od této smlouvy prodávajícímu na účet uvedený u kupujícího v záhlaví smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu kupujícího prodávajícímu. Pro případ, že prohlášení kupujícího uvedená v této smlouvě se ukáží jako nepravdivá, je prodávající oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy a v tomto případě je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši rezervačního poplatku. Pokuta je splatná do 10 pracovních dnů po doručení odstoupení prodávajícího od této smlouvy kupujícímu na účet uvedený u prodávajícího v záhlaví smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu prodávajícího kupujícímu.

5.2. V případě, že kupující nezaplatí kupní cenu řádně a včas, a to ani v prodloužené lhůtě v délce dalších pěti dnů, je prodávající oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy a v tomto případě je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši rezervačního poplatku. Pokuta je splatná do 10 pracovních dnů po doručení odstoupení prodávajícího od této smlouvy kupujícímu na účet uvedený u prodávajícího v záhlaví této smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu prodávajícího kupujícímu. Stejně ustanovení platí rovněž pro případ, že vedlejší účastník nepřevéde kupní cenu (rezervační poplatek) řádně a včas do úschovy, kdy rovněž v tomto případě je prodávající oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy.

5.3. V případě zrušení této smlouvy či odstoupení od této smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly a schovatel a vedlejší účastník na základě předložení odstoupení od smlouvy, které již nabylo účinnosti, vyplatí částky u nich uložené zpět kupujícímu na účty, z nichž byly tyto částky zaslány. Bude-li však vedlejšímu účastníkovi prokázáno, že prodávající řádně odstoupil od této kupní smlouvy v případě, že kupující nezaplatil zbylou část kupní ceny předmětu prodeje řádně a včas a tím vzniklá pohledávka prodávajícího na úhradu smluvní pokuty bude započtena na pohledávku kupujícího z titulu vrácení rezervačního poplatku, vedlejší účastník vyplatí částku ve výši rezervačního poplatku přímo prodávajícímu, s čímž kupující podpisem této smlouvy vyslovuje svůj souhlas a dává vedlejšímu účastníkovi pokyn takto postupovat. Stejný postup bude uplatněn rovněž v případě, kdy vedlejší účastník nepřevéde rezervační poplatek do úschovy řádně a včas ve smyslu ust. 3.2. této smlouvy.

5.4. Smluvní strany se pro účely této smlouvy dohodly, že odstoupení od této smlouvy musí mít písemnou formu. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této smlouvy nabude odstoupení od smlouvy účinnosti dnem doručení druhé smluvní straně a tato smlouva se tímto od samého počátku ruší. Smluvní strany se dohodly, že zrušením této smlouvy či odstoupením od této smlouvy nejsou dotčena ustanovení této smlouvy o smluvních pokutách a o vracení již kupujícím zaplacených částek (prostředky se vrací na účty, ze kterých byly placeny).

VI.

6.1. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu a kupující se zavazuje převzít předmět prodeje do 10 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva na kupujícího do příslušného katastru nemovitostí. Prodávající stanoví konkrétní den předání a vyzve kupujícího k předání minimálně 5 dní před takto stanoveným dnem předání.

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

6.3. Prodávající se rovněž zavazuje, že do 1 měsíce ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího zajistí, aby v předmětu prodeje nebyly hlášeny v registru obyvatel ČR k trvalému pobytu žádné jemu známé osoby ani zde nebylo vedeno v příslušných registrech sídlo či místo podnikání žádné jemu známé právnické či fyzické osoby.

6.4. Okamžikem převzetí přechází na kupujícího odpovědnost za poškození nebo zničení předmětu prodeje, nejpozději však desátým pracovním dnem ode dne provedení vkladu vlastnického práva na kupujícího do příslušného katastru nemovitostí. Prodávající souhlasí, aby si kupující ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího sjednal pojištění předmětu prodeje.

Náklady na energie a ostatní náklady související s provozem předmětu prodeje do dne předání hradí prodávající, po dni předání je hradí kupující.

6.5. Pro případ nedodržení sjednaného termínu v bodě 6.1 si účastníci sjednávají smluvní pokutu za každý den prodlení 1.500,- Kč denně. Smluvní pokuta je splatná do 5 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy straně povinné o jejím uplatnění ze strany oprávněné.

VII.

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

7.2. Vlastnické právo k předmětu prodeje, se všemi právy a povinnostmi, nabývá kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušného katastrálního úřadu.

7.3. Smluvní strany společně s podpisem této smlouvy podepsaly i návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího do příslušného katastru nemovitostí.

Smluvní strany berou na vědomí, že do doby celkového složení finančních prostředků ve výši Kč (slovy: korun českých) na účet schovatele uvedený v čl. 3.1. této smlouvy budou všechny originály této smlouvy a oběma stranami podepsaný návrh na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí (dále jen „předmět úschovy listin“) uloženy v kanceláři schovatele, o čemž bude uzavřena smlouva o úschově listin. Schovatel část předmětu úschovy listin, tedy jedno vyhotovení této smlouvy podepsané všemi účastníky úředně ověřeným podpisem a jeden návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podepsaný prodávajícím a kupujícím, doručí příslušnému katastrálnímu úřadu prostřednictvím datové schránky v případě, že kupní cena ve výši Kč (slovy: korun českých) bude ve lhůtě uvedené v čl. 3.1. a 3.2. této smlouvy složena do úschovy. Po podání návrhu na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí budou schovatelem zbylé uložené kupní smlouvy vydány jednotlivým stranám a v případě marného uplynutí lhůty uvedené v čl. 3.1. a/nebo 3.2. této smlouvy bude předmět úschovy listin vydán straně prodávající.

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

7.6. V případě že vady, pro které příslušný katastrální úřad nezapíše vlastnické právo ve prospěch kupujícího, budou neodstranitelné, schovatel vyplatí již kupujícím zaplacené částky zpět na účty, z nichž byly zaplaceny.

7.7. Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k předmětu prodeje na základě této smlouvy mimo ta ujednání, která jsou výslovně uvedena v textu smlouvy výše, mezi sebou neujednaly ústně ani jinou formou zejména:

- a) výhradu vlastnického práva,
- b) právo zpětné koupě,
- c) zákaz zcizení nebo zatížení,
- d) výhradu předkupního práva,
- e) právo lepšího kupce,
- f) právo koupě na zkoušku
- g) ani jakékoli výhrady či podmínky připouštějící změnu nebo zánik práv a povinností ze smlouvy
- h) nebo jakákoli jiná vedlejší ujednání (např. ujednání o smluvní pokutě).

Smluvní strany v dané souvislosti dále ujednávají, že jakákoli vedlejší ujednání při smlouvě, resp. po jejím uzavření mezi nimi musí být učiněna písemně, jinak nejsou ani platná ani účinná.

7.8. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 577 NOZ se rovněž nepoužije. Určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu v této smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoli zasahovat.

7.9. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2000 NOZ se nepoužije. Smluvní strany se vzdávají práva zrušit tuto smlouvu uzavřenou na dobu delší deseti let s ohledem na její povahu a úmysl stran být jí vázány po celou dobu jejího trvání.

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 mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

8.3. Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 NOZ, že na sebe smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením této smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy a není jim známa skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně omezila zejména možnost plnit závazky ze smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

8.4. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná, přičemž na místo neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících danou otázku vzájemného vztahu Smluvních stran. Smluvní strany se zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru neplatného, resp. neúčinného ustanovení.

8.5. Pro účely vzájemného doručování písemností se účastníci dohodli, že písemnost se považuje za doručenou 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, popř. se písemnost považuje za doručenou 10. dnem od dodání do odpovídající datové schránky, ledaže byla doručena dříve. Nezdržuje-li se účastník na uvedené adrese, je povinen sdělit bez zbytečného prodlení svou aktuální doručovací adresu všem účastníkům této smlouvy, neučiní-li tak, jde to k jeho tíži.

8.6. Smlouva je vyhotovena v vyhotoveních s platností originálu, kdy 1 vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu, po jednom vyhotovení bez úředně ověřených podpisů obdrží každý účastník smlouvy a schovatel kupní ceny.

V dne 2025

.....
František Tríska

V dne 2025

.....
vítěz výběrového řízení

V dne 2025

.....
GAVLAS, spol. s r.o.