

## KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, mezi

### SMLUVNÍMI STRANAMI:

Ing. ....  
nar. ....  
bytem .....  
(dále jen „**prodávající**“)

a

T..... s r.o.  
IČ: .....  
se sídlem .....  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeným ....., oddíl ....., vložka .....  
zastoupená jednatelem: .....  
(dále jen „**kupující**“)

### I.

#### ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ O VLASTNICTVÍ

Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovité věci:

1. pozemek p.č. .... orná půda o výměře ..... m<sup>2</sup>, p.č. .... trvalý travní porost o výměře ..... m<sup>2</sup>, jak jsou tyto nemovité věci zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví ....., pro katastrální území ....., obec ....., u Katastrálního úřadu pro ..... kraj, Katastrální pracoviště .....,
2. pozemek p.č. st. .... zastavěná plocha a nádvoří o výměře .....m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: ..... č.p. .... (rodinný dům), pozemek p.č. .... zahrada o výměře .....m<sup>2</sup>, jak jsou tyto nemovité věci zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví ....., pro katastrální území ....., obec ....., část obce ....., u Katastrálního úřadu pro ..... kraj, Katastrální pracoviště .....

(dále také jako „**nemovité věci**“).

### II.

#### PŘEDMĚT SMLOUVY A KUPNÍ CENA

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu nemovité věci specifikované v čl. I. této smlouvy, včetně součástí a příslušenství, práv a povinností s nimi spojenými, za dohodnutou kupní cenu ve výši .....-Kč (slovy: .....-korun-českých), a zavazuje se nemovité věci kupujícímu odevzdat a umožnit mu nabytí k nim vlastnické právo, a kupující nemovité věci, včetně součástí a příslušenství, práv a povinností s nimi spojenými, za dohodnutou kupní cenu ve výši .....-Kč kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se nemovité věci převzít a zaplatit kupní cenu.

### III.

#### ÚHRADA KUPNÍ CENY

1. Smluvní strany se dohodly, že celou kupní cenu dle čl. II. této smlouvy ve výši.....-Kč (slovy: .....-korun-českých) zaplatí kupující prodávajícímu z vlastních zdrojů bezhotovostně do advokátní úschovy u JUDr. Jana Vylegaly, Ph.D., advokáta, se sídlem 1. máje 869/27, 779 00 Olomouc, IČ: 73181633, ev.č. ČAK 12759 (dále také jako „advokát“) na účet č. ...., vedený u ..... banky, a.s., VS..... (dále také jako „účet úschovy“ či „advokátní úschova“), a to nejpozději do .....
2. O uložení finančních prostředků do advokátní úschovy a způsobu vyplacení finančních prostředků prodávajícím bude uzavřena samostatná smlouva.

**Okomentoval(a) [1]:** V případě manželů do společného jmění manželů.

V případě podílového spoluvlastnictví do spoluvlastnictví kupujících o příslušné velikosti podílu.

**Okomentoval(a) [2]:** Případně z cizích zdrojů při hypotečním úvěru.

#### IV.

##### PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1. Prodávající i kupující prohlašují, že jsou plně svéprávní k uzavření této smlouvy. Osoba jednající za prodávajícího/kupujícího je oprávněna k uzavření této smlouvy, uzavření této smlouvy není v rozporu se zakladatelským právním jednáním, vnitřními předpisy a/nebo se smluvně převzatými povinnostmi prodávajícího/kupujícího ani právními předpisy závaznými pro prodávajícího/kupujícího a tato smlouva nevyžaduje ke své platnosti a účinnosti žádné další souhlasy nebo jiná jednání.
2. Prodávající prohlašuje a zaručuje se, že:
  - vlastnické právo k nemovitým věcem nepozbyl převodem na jinou osobu, ani jiným způsobem, který by nebyl patrný z evidence v katastru nemovitostí a není nijak omezen v nakládání s nemovitými věcmi,
  - na nemovitých věcech nevážnou žádná, vyjma v této smlouvě uvedená, práva třetích osob, zejména věcná práva, předkupní práva, zástavní práva, nájemní práva, žádné dluhy ani jiné právní vady či zátěže, a že proti němu není vedeno a není ohrožen žádným řízením, které by mohlo zpochybnit platnost či účinnost této smlouvy či mohlo způsobit omezení či zánik jeho vlastnického práva k nemovitým věcem, ani neučinil žádné právní jednání, které by se přičilo této smlouvě, a že nic z toho, co je uvedeno v tomto odstavci, nevznikne ani do doby provedení vkladu práva ve prospěch kupujícího dle této smlouvy,
  - nemá žádné nedoplatky daní, správních poplatků nebo jiných obdobných povinností,
  - tato smlouva nezkracuje věřitele prodávajícího a nezakládá pro ně práva z relativně neúčinného právního jednání ve smyslu § 589 a násl. občanského zákoníku,
  - nemovitě věci jsou přístupné z veřejně přístupné komunikace,
  - veškeré stavební úpravy a změny nemovitých věcí provedl v souladu s právními předpisy a povoleními,
  - upozornil kupujícího na veškeré vady na nemovitě věci, pokud jsou mu známy,
  - se v převáděné nemovitě věci nenachází rodinná domácnost prodávajícího ani jeho rodiny,
  - ode dne podpisu této smlouvy nebude žádným způsobem disponovat s nemovitými věcmi, ani neučiní nic, co by vedlo ke vzniku skutečností zakládajících rozpor s prohlášeními uvedenými odstavci 2 tohoto článku.
3. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem (právním i technickým) nemovitých věcí, tyto si prohlédl na místě samém a kupuje je bez výhrad v tomto stavu, v jakém se ke dni podpisu této smlouvy nachází.
4. Strany této Smlouvy prohlašují, že prodávající předal kupujícímu a kupující převzal průkaz energetické náročnosti budovy dle ust. § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií.

**Okomentoval(a): [3]:** Pokud je prodávající/kupující právnickou osobou.

#### V.

##### NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

1. Vlastnictví k nemovitým věcem přejde na kupujícího vkladem práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí s účinností ke dni podání návrhu na vklad.
2. Účastníci se dohodli, že návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího do příslušného katastru nemovitostí podá nejpozději do 5 pracovních dnů po složení kupní ceny do advokátní úschovy dle čl. III. této smlouvy jimi zmocněný advokát JUDr. Jan Vylegala, Ph.D. Do té doby zůstává originál této smlouvy s úředním ověřením podpisu určený pro katastrální řízení v úschově advokáta.

3. **Prodávající a kupující podpisem této smlouvy výslovně zmocňují advokáta JUDr. Jana Vylegalu, Ph.D., se sídlem 1. máje 869/27, 779 00 Olomouc, IČ: 73181633, ev č. ČAK 12759, k podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy a zastoupení v řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy u Katastrálního úřadu pro ..... kraj, Katastrální pracoviště .....**
4. Poplatek za zápis práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí **kupující**.
5. Úhrada daně z nabytí nemovité věci se řídí platnými právními předpisy. .
6. V případě, že katastrální úřad vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy nepovolí, zavazují se smluvní strany poskytnout si bez zbytečného odkladu vzájemně potřebnou součinnost k odstranění těch skutečností, které k nepovolení vkladu vedly tak, aby byl naplněn účel a smysl této smlouvy, zejména návrh na vklad požadovaným způsobem upraví, popř. uzavřou dodatek nebo novou kupní smlouvu za obdobných podmínek a podají nový návrh na vklad.

#### VI.

##### PŘEDÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

1. Prodávající se zavazuje předat nemovité věci kupujícímu vyklizené, a to nejpozději do 15 dnů ode dne doručení vyrozumění příslušného katastrálního úřadu ve smyslu ust. § 18 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., o provedení vkladu vlastnického práva k nemovitým věcem dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Kupující se zavazuje poskytnout prodávajícímu k převzetí nemovitých věcí řádnou součinnost a nemovité věci převzít.
2. O předání a převzetí nemovitých věcí bude sepsán předávací protokol, v němž budou zachyceny rovněž stavy měřidel a jiných médií. Platby za komodity a služby odebírané v souvislosti s užíváním nemovitých věcí do okamžiku předání nese prodávající, od předání kupující. Strany jsou povinny si mezi sebou vypořádat případné nedoplatky či naopak přeplatky, to vše do/od okamžiku předání.
3. Do doby předání nemovitých věcí nese nebezpečí nahodilých zkázy a nahodilého zhoršení nemovitých věcí prodávající; v případě však prodlení kupujícího s převzetím nemovitých věcí nese toto nebezpečí kupující.

#### VIII.

##### OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. V případě porušení této smlouvy, jejich jednotlivých ustanovení či prohlášení, nebo nepravdivosti či neúplnosti prohlášení má druhá smluvní strana právo od této smlouvy odstoupit a porušující smluvní strana se dále zavazuje zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši **5%** kupní ceny. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo na náhradu škody v plné výši.
2. Prodávající se zavazuje nejpozději do 30-ti dnů ode dne doručení vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva k nemovitým věcem dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí zajistit zrušení veškerých trvalých pobytů či sídel podnikání k nemovitým věcem.
3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné, zdánlivé či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit ustanovení neplatné/zdánlivé/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které bude odpovídat původně zamýšlenému smyslu a obsahu.
4. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemně s podpisy všech smluvních stran.

**Okomentoval(a): [4]:** Lez upravit výši, případně i smluvní pokutu samotnou rozdělit na konkrétnější případy - prodlení se zaplacením ceny, prodlení s předáním nemovitých věcí, nepravdivé prohlášení, apod.

**VIII.**

**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu. Jedno vyhotovení kupní smlouvy je určeno pro prodávajícího, jedno pro kupujícího a jedno s úředním ověřením podpisu pro příslušný katastrální úřad pro účely katastrálního řízení.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu a jednotlivým ustanovením rozumí, že tato smlouva je výsledkem jejich vzájemné shody a byla uzavřena dle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoli tísní a za nápadně nevýhodných (hrubě nepoměrných) podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V ..... dne .....

V ..... dne .....

\_\_\_\_\_  
**prodávající**

\_\_\_\_\_  
**kupující**