

Kupní smlouva o převodu vlastnictví nemovitých věcí
(uzavřená dle § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník v platném znění)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají:

1. **JUDr. Petr Vacek**
r.č.: 640823/0884
bytem: U Andělky 1017/3, Střešovice, 162 00 Praha 6, Praha
(dále jako „Strana prodávající 1“)

a

Ing. Kateřina Vacková
r.č.: 655923/1679
bytem: U Andělky 1017/3, Střešovice, 162 00 Praha 6, Praha
(dále jako „Strana prodávající 2“)
(dále společně jen „Strana prodávající“)

a

2. **Filip Antonín**
r.č.: 820521/0222
bytem: Na Kocourkách 29/5, Střešovice, 169 00 Praha 6, Praha
(dále jako „Strana kupující 1“)

a

Mgr. Dita Petrová
r.č.: 806007/1514
bytem: Na Kocourkách 29/5, Střešovice, 169 00 Praha 6, Praha
(dále jako „Strana kupující 2“)

(dále společně jen „Strana kupující“)

t u t o

kupní smlouvu o převodu vlastnictví nemovitých věcí
(dále jen „tato smlouva“ nebo „tato kupní smlouva“):

I.

Úvodní prohlášení, předmět převodu

1. Strana prodávající prohlašuje, že vlastní v podílovém spoluvlastnictví níže uvedené nemovité věci (Strana prodávající 1 vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. $\frac{1}{2}$ a Strana prodávající 2 vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. $\frac{1}{2}$), a to:
 - a) **Pozemek parc. č. 458/23**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Střešovice, č.p. 1017, bydlení (dále též jako „Dům“);
 - b) **Pozemek parc. č. 458/33**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: bez čp/če, garáž (dále též jako „Garáž“);

to vše zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, Katastrální území Střešovice, část obce Střešovice, na listu vlastnictví č. 423 (dále jako „Nemovitost“ a/nebo „Předmět převodu“).

II.

Kupní cena

1. Strana prodávající prodává Nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy se všemi součástmi, příslušenstvím, právy a povinnostmi za vzájemně sjednanou kupní cenu **13.500.000 Kč** (slovy: třináct milionů pět set tisíc korun českých).

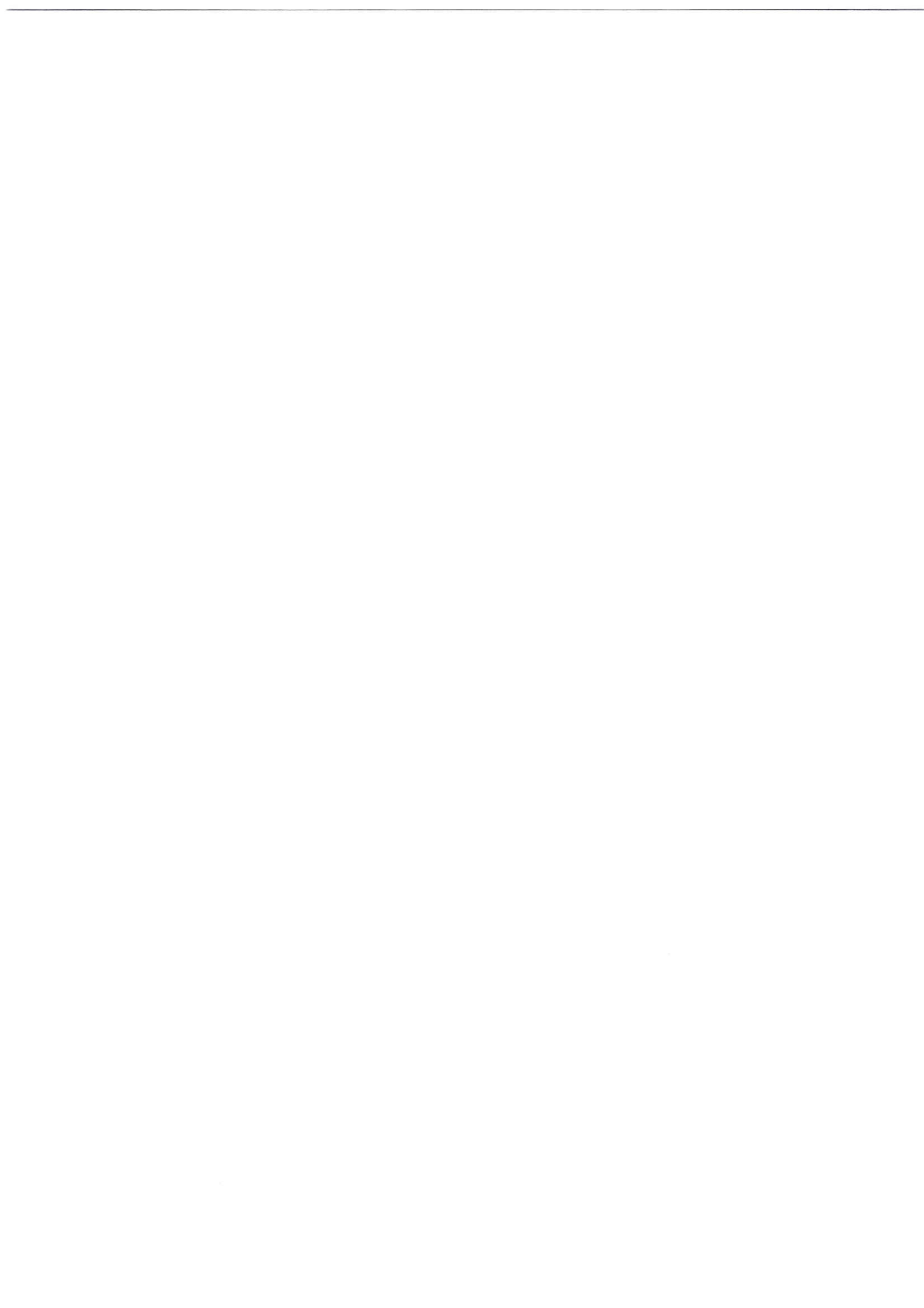
2. Takto sjednaná kupní cena je stanovena dohodou oběma smluvními stranami a Strana kupující shora uvedený předmět převodu za tuto cenu od Strany prodávající do podílového spoluvlastnictví kupuje a to tak, že Strana kupující 1 nabývá spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 a Strana kupující 2 nabývá spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na Nemovitostech

III.

Způsob zaplacení kupní ceny

1. První část kupní ceny ve výši **500.000 Kč** (slovy: pět set tisíc korun českých) uhradila Strana kupující před uzavřením této smlouvy na základě Smlouvy o rezervaci koupě nemovitých věcí v nabídce realitní kanceláře ze dne 7.2.2021, zprostředkovateli Vomastek s.r.o., IČO: 24838420, se sídlem Opatovická 1315/7, 110 00 Praha 1 (dále jen „Zprostředkovatel“). Strana prodávající považuje tuto částku za Stranou kupující uhrazenou.
2. Druhou část kupní ceny ve výši **3.760.000 Kč** (slovy tři miliony sedm set šedesát tisíc korun českých) se zavazuje Strana kupující uhradit ve lhůtě do pěti (5) pracovních dní ode dne uzavření této smlouvy ve prospěch vázaného účtu vedeného u **MONETA Money Bank, a. s.**, se sídlem Praha 4, Míchle, Vyskočilova 1442/1b, PSČ 140 28, IČ 256 72 720, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5403, (dále jen „Schovatel“), č. ú. **238219440/0600**,
3. Třetí část kupní ceny ve výši **9.240.000 Kč** (slovy: devět milionů dvě stě čtyřicet tisíc korun českých) uhradí Strana kupující prostřednictvím poskytovatele úvěru Hypoteční banka, a.s. (dále jako „Banka“), bezhotovostním převodem takto:
 - i) částku ve výši **4.259.089,16 Kč** převede Banka bezhotovostním převodem ve prospěch účtu MONETA Money Bank, a.s., č. ú. **184568548/0600** VS: 227038900, přičemž tato část úhrady kupní ceny bude sloužit k úhradě dluhu Strany prodávající 1 u MONETA Money Bank, a.s., vyplývající z úvěru poskytnutého Straně prodávající 1, vztahujícího se k převáděným Nemovitostem a výmazu stávajícího zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení, zřízeného ve prospěch MONETA Money Bank, a.s., a zapsaného v katastru nemovitostí k Nemovitostem pod č.j. V-26543/2019-101;
 - ii) částku ve výši **4.980.910,84 Kč** převede Banka bezhotovostním převodem ve prospěch účtu Schovatele, č. ú. **238219440/0600**, Smluvní strany berou na vědomí, že převod podle bodů i) a ii) provede Banka nejpozději do deseti pracovních dnů po předložení těchto listin a dokumentů:
 - a) originálu návrhu na vklad zástavního práva ve prospěch Banky, zajišťujícího hypoteční úvěr Strany kupující dle této smlouvy s razítkem a číslem jednacím podatelny příslušného katastrálního úřadu;
 - b) originálu zástavní smlouvy s ověřeným podpisem zástavce, uvedené v čl. VI. odst. 6. této smlouvy;
 - c) originálu této kupní smlouvy;
 - d) originálu Smlouvy o vázaném účtu uzavřené mezi smluvními stranami této smlouvy a Schovatelem;
 - e) potvrzení o úhradě první a druhé části kupní ceny dle odst. 1. a 2. tohoto článku;
4. Pokud nedojde k uhrazení částky ve smyslu ustanovení odst. 2 tohoto článku, nebo z důvodu na straně Kupujících odmítne Banka uhradit částku dle ustanovení odst. 3. tohoto článku vše ve lhůtě do 30ti dnů po uzavření této smlouvy, má Strana prodávající právo od této smlouvy odstoupit se všemi následky s tím souvisejícími a vedle toho má právo na smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok Strany prodávající na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu. Odstoupením od smlouvy dle tohoto odstavce nezaniká nárok Strany prodávající na zde uvedenou smluvní pokutu a náhradu škody.

Strana prodávající a Strana kupující pro tento případ uzavírají tímto dohodu o započtení nároku Strany prodávající na úhradu smluvní pokuty proti nároku Strany kupující na vrácení první části kupní ceny s



tím, že oba nároky v části, v které se sešly, zanikají bez dalšího dnem následujícím po porušení povinnosti Stranou kupující, bez ohledu na splatnost obou nároků.

5. Schovatel, na základě Smlouvy o vázaném účtu ze dne 9. března 2021 vyplatí částku ve výši **8.740.910,84 Kč** deponovanou dle odst. 2., 3. písm. ii) tohoto článku poté, co bude celá deponovaná částka složena na shora uvedený účet úschov, bezhotovostním převodem takto:
 - a) Částku ve výši **40.000 Kč** vyplatí Schovatel bezhotovostním převodem ve prospěch účtu určeného Stranou prodávající, a to účtu určeného Zprostředkovatelem, č. ú. **621 126 7001/5500**, vedený u Raiffeisenbank a.s.
 - b) Částku ve výši **4.350.455,42 Kč** vyplatí Schovatel bezhotovostním převodem ve prospěch účtu určeného Stranou prodávající 1, č. ú. **223801403/0600**, vedený u MONETA Money Bank, a.s.;
 - c) Částku ve výši **4.350.455,42 Kč** vyplatí Schovatel bezhotovostním převodem ve prospěch účtu určeného Stranou prodávající 2, č. ú. **4708200217/0100**, vedený u Komerční banky, a.s.;

Výše uvedené částky dle písm. a) až c) vyplatí Schovatel do deseti (10) pracovních dnů po předložení originálu nebo úředně ověřená kopie výpisu příslušného listu vlastnictví z katastru nemovitostí ohledně Nemovitostí, kde bude jako vlastník Nemovitostí v části A uvedena výlučně Strana kupující a části C a D LV budou bez zápisu zřízeného Stranou prodávající či z důvodu na Straně prodávající, vyjma zástavního práva zřízeného ve prospěch Hypoteční banky, a.s., IČ 135 84 324 a zápisů souvisejících se zřízením takového zástavního práva dle zástavní smlouvy uvedené v čl. VI. odst. 6. této smlouvy a věcného břemene umístění, provozování a užívání stavby podzemního kabelového vedení 1 Kv vloženého do katastru nemovitostí pod č.j. V-18604/2010-101, a k převáděným Nemovitostem nebude vedeno žádné další řízení nebo zápis z důvodu na Straně prodávající;

IV.

Převod vlastnického práva

Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že vlastnické právo k Nemovitostem přechází na Stranu kupující dnem, ke kterému nastanou účinky vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu a tímto dnem na ni také přecházejí veškerá další práva a povinnosti s vlastnictvím Nemovitostí spojená. Nebezpečí nahodilých zkázy a nahodilého zhoršení přechází na Stranu kupující dnem předání a převzetí Nemovitostí.

V.

Předání Nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že k protokolárnímu a fyzickému předání Nemovitostí dojde mezi nimi nejpozději do 5 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí podle této smlouvy.
2. Při předání Nemovitostí bude zapsán stav veškerých měřidel zaznamenávajících spotřebu vody, energií a dalších médií v předmětném Domě a Garáži. Smluvní strany se dohodly, že úhradu spotřeby médií dle věty předchozí uhradí za období do dne předání Nemovitostí včetně Strana prodávající a ode dne následujícího po dni předání ji bude hradit Strana kupující.
3. Pokud by k předání Nemovitostí nedošlo ve lhůtě dle odst. 1. tohoto článku z důvodu na Straně prodávající, zavazuje se Strana prodávající uhradit Straně kupující smluvní pokutu ve výši 3000 Kč (slovy: tři tisíce korun českých) za každý den prodlení.
4. Pokud by k předání Nemovitostí nedošlo ve lhůtě dle odst. 1. tohoto článku z důvodu na Straně kupující (zejména proto, že Byt bez závažného důvodu odmítne převzít anebo se k předem dohodnutému převzetí Nemovitostí nedostaví), zavazuje se Strana kupující uhradit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 3000 Kč (slovy: tři tisíce korun českých) za každý den prodlení.

VI. Ostatní smluvní ujednání

1. Strana prodávající tímto prohlašuje, že na Nemovitostech nevážnou ke dni podpisu této smlouvy žádné dluhy (včetně splatných poplatků za elektřinu, teplou a studenou vodu, telefon apod.), věcná břemena, ani zástavní práva (vyjma zástavního práva ve prospěch Banky uvedeného v odst. 6. tohoto článku a vyjma stávajícího zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení (vč. souvisejících zápisů), zřízených ve prospěch MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 25672720, V-26543/2019-101 a věcného břemene umístění, provozování a užívání stavby podzemního kanelového vedení 1 Kv vloženého do katastru nemovitostí pod č.j. V-18604/2010-101), není zřízeno předkupní ani nájemní právo, ani neexistují žádné jiné právní vady včetně případných restitučních nároků.
2. Strana prodávající též prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy neexistují žádné nájemní smlouvy nebo smlouvy, které by zakládaly práva ohledně předmětu převodu dle této smlouvy, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně předmětu převodu dle této smlouvy podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto (vyjma zástavního práva ve prospěch Banky uvedeného v odst. 6. tohoto článku).
3. Strana prodávající současně prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy má zaplacený veškeré daně, poplatky či odvody a že k tomuto dni rovněž nebyl k její tíži vydán žádný platební výměr vyměřující daň, která k tomuto dni nebyla zaplacená, ani nehrozí, že by se stala daňovým dlužníkem z důvodu ručení, což by mohlo mít vliv na předmětné Nemovitosti. Strana prodávající dále prohlašuje, že proti ní nebylo zahájeno jakékoli soudní či obdobné řízení, které by se týkalo nebo ve svém důsledku mohlo týkat předmětu převodu.
4. Strana prodávající se tímto výslovně zavazuje, že do dne povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Strany kupující dle této smlouvy nebude činit žádné úkony, které by vlastnické právo k Nemovitostem jakkoli omezovaly (vyjma zřízení zástavního práva ve prospěch Banky uvedeného v odst. 6. tohoto článku).
5. Pokud by se ukázalo, že prohlášení obsažená v čl. I. nebo v odst. 2. tohoto článku nejsou pravdivá nebo pokud by Strana prodávající porušila svůj závazek obsažený v odst. 4. tohoto článku, zavazuje se Strana prodávající na své náklady odstranit závadný stav. V případě neodstranění takového závadného stavu v třicetidenní lhůtě od výzvy Strany kupující má Strana kupující právo od této smlouvy odstoupit včetně práva na úhrady smluvní pokuty ve výši 500.000,- Kč..
6. Strana kupující bere na vědomí, že se Stranou prodávající byla uzavřena zástavní smlouva o zřízení zástavního práva k Nemovitostem ve prospěch Banky za účelem zajištění splacení úvěru, který bude poskytnut Straně kupující k úhradě části kupní ceny z titulu smlouvy o poskytnutí úvěru. Strana kupující se zřízením tohoto zástavního práva výslovně souhlasí a prohlašuje, že toto zástavní právo v plném rozsahu převezme.
7. Strana kupující podpisem této kupní smlouvy potvrzuje, že se seznámila s faktickým stavem prodávaných Nemovitostí a právním stavem Nemovitostí, jak je popsán v této smlouvě.
8. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jim není znám důvod, který by bránil v uzavření této kupní smlouvy, případně přivodil její neplatnost.
9. Pokud by příslušným katastrálním úřadem byl návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem dle této smlouvy ve prospěch Strany kupující zamítnut, smluvní strany se zavazují, že do čtrnácti dnů od takového rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu uzavřou novou kupní smlouvu splňující podmínky nebo požadavky katastrálního úřadu pro provedení vkladu, případně že na pokyn katastrálního úřadu do čtrnácti dnů kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. V případě, že výše popsané kroky nebudou smluvními stranami učiněny tak, aby vůle smluvních stran byla naplněna, a katastrální úřad vlastnická práva k předmětu této smlouvy ani po řádném doplnění nezapíše nebo v případě neposkytnutí součinnosti k odstranění vad některou ze smluvních stran, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy písemně odstoupit.
10. V případě oprávněného odstoupení od této smlouvy jsou smluvní strany povinny vrátit si vše, co si dle této smlouvy již plnily. Strana prodávající se zavazuje vrátit část kupní ceny, která byla uhrazena z úvěru, přímo Bance (na účet, který jí Banka písemně sdělí), a zbývající část kupní ceny Straně kupující do třiceti pracovních dnů od doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně, nedohodnou-li se strany jinak.



Strana kupující se zároveň v tomto případě zavazuje poskytnout Straně prodávající veškerou součinnost k tomu, aby došlo k výmazu zástavního práva k Nemovitostem ve prospěch Banky kupujícího dle této smlouvy z katastru nemovitostí. Smluvní strana, která neposkytne druhé smluvní straně součinnost dle odst. 9. tohoto článku, nebo po odstoupení od této smlouvy nevrátí druhé smluvní straně již přijaté plnění dle této smlouvy, zaplatí druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), a to bez ohledu na skutečnost, že z důvodu v této smlouvě specifikovaném případně došlo k odstoupení od této smlouvy.

11. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemně, a to po vzájemné dohodě obou smluvních stran.
12. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory, které mezi nimi v souvislosti s realizací této smlouvy vzniknou, smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému vyřešení sporu, bude předložen k projednání a rozhodnutí příslušnému soudu ČR.
13. Strana prodávající se zavazuje, že do 30 dnů od předání Nemovitostí dle této smlouvy zajistí, aby odhlásily své trvalé bydliště, sídlo či místo podnikání všechny osoby, které v předmětném Domě trvalé bydliště, sídlo či místo podnikání mají nebo by měly před tím, než bude vlastnické právo k Nemovitostem na základě této smlouvy převedeno na Stranu kupující.
14. Tato smlouva je vyhotovena v osmi (8) stejnopisech, z nichž jeden je určen pro potřeby katastrálního úřadu a po jednom vyhotovení obdrží Strana prodávající 1, Strana prodávající 2, Strana kupující 1, Strana kupující 2, Zprostředkovatel a Schovatel. Jeden stejnopis této smlouvy, označen v záhlaví slovy „*Pouze pro účely Banky*“, je určen pro Banku a bude po podpisu této smlouvy předán Bance k zajištění úhrady třetí části kupní ceny v souladu s ust. čl. III. odst. 3. této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že jedno vyhotovení této smlouvy, které je určeno pro Banku, může být a bude použito pouze k účelu zajištění úhrady části kupní ceny, přičemž předložit tento dokument Bance se zavazuje Strana kupující.
15. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.
16. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 9. března 2021

.....
JUDr. Petr Vacek

Kateřina Vacková
.....
Ing. Kateřina Vacková

.....
Filip Antonín

Dita Petrová
.....
Mgr. Dita Petrová

