

KUPNÍ SMLOUVA

Tato kupní smlouva (dále též jako „**Smlouva**“) byla uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi těmito stranami:

(..)

Bytem:

RČ:

(dále jen jako „**Prodávající**“)

a

(..)

Bytem:

RČ:

(dále jen jako „**Kupující**“, Kupující a Prodávající dále společně také jako „**Smluvní strany**“)

Čl. I. Předmět převodu

Prodávající prohlašuje, že má ve svém **výlučném vlastnictví / spoluvlastnictví / jmění manželů** následující nemovité věci:

(..)

vše zapsáno na LV (..) v katastrálním území (..), obec (..), okres (..), u Katastrálního úřadu pro (..), Katastrální pracoviště (..) (dále jen jako „**Nemovitosti**“).

Čl. II. Předmět Smlouvy

Prodávající touto Smlouvou prodává Kupujícímu Nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi v tom rozsahu, jak tyto doposud sám užíval a Kupující touto Smlouvou Nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím a se všemi právy a povinnostmi, od Prodávajícího kupuje do **výlučném vlastnictví / spoluvlastnictví / jmění manželů**, a to za kupní cenu (..) (slovy: korun českých), (dále též jako „**Kupní cena**“), a za dalších podmínek sjednaných touto Smlouvou.

Čl. III. Úhrada Kupní ceny

1. První část Kupní ceny ve výši (..) Kč (slovy: korun českých) uhradil Kupující před podpisem této Smlouvy na účet zprostředkovatele (..) (dále jen jako „**Zprostředkovatel**“), čímž se má tato část Kupní ceny za uhrazenou, což Smluvní strany potvrzují podpisem v této Smlouvě.
2. Druhá část Kupní ceny ve výši (..)- Kč (slovy: korun českých) bude uhrazena následovně:

- a) část druhé části Kupní ceny ve výši (..) Kč (slovy: korun českých) se zavazuje Kupující uhradit z vlastních prostředků nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od uzavření této Smlouvy, prostřednictvím advokátní úschovy u schovatele **AK LEGAL ADVICE s.r.o.**, se sídlem U Železné lávky 568/10, Malá Strana, 11800 Praha 1, IČ: 09669221, společnosti zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 340099 (dále též jako „**Schovatel**“) na úschovní účet Schovatele vedený u peněžního ústavu **MONETA Money Bank, a.s.**, číslo účtu: (..) / **0600** (dále jen „**Účet**“), se kterým Prodávající a Kupující uzavřeli za tímto účelem, současně s touto Smlouvou, smlouvu o advokátní úschově;
- b) část druhé části Kupní ceny ve výši (..) Kč (slovy: korun českých) se zavazuje Kupující uhradit z prostředků banky poskytující financování části Kupní ceny pro Kupujícího, a to nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů od uzavření této Smlouvy na Účet u Schovatele.
3. Smluvní strany se dohodly, že připsáním druhé části Kupní ceny, dle předchozího odstavce tohoto článku, na Účet u Schovatele, je splněna povinnost Kupujícího uhradit Kupní cenu podle této Smlouvy.
4. Bližší podmínky pro složení a uvolnění peněžních prostředků z úschovy u Schovatele jsou sjednány ve smlouvě o advokátní úschově uzavřené se Schovatelem.
5. Prodávající souhlasí se zřízením zástavního práva, včetně souvisejících věcných práv a zápisů, na Nemovitosti, kterým bude zajištěna pohledávka banky poskytující financování části druhé části Kupní ceny a zavazuje se poskytnout Kupujícímu veškerou potřebnou součinnost.

Čl. IV.

Prohlášení a ujištění Smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje a ujišťuje Kupujícího, že:
- je výlučným vlastníkem Nemovitostí a je oprávněn s nimi nakládat v plném rozsahu potřebném pro tuto Smlouvu;
 - Nemovitosti jsou prosty právních vad, zejména na nich nevázne žádné zástavní právo, žádné věcné břemeno, nájemní právo, ani do nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí taková práva nezřídí, vyjma:
 - o zástavního práva, včetně souvisejících věcných práv a zápisů, s oprávněním pro banku, která poskytuje financování Kupní ceny (či její části) pro Kupujícího;
 - o (..);
 - Nemovitosti ani žádná práva s nimi spojená nejsou předmětem žádného sporu ani žádného řízení; není si vědom toho, že by třetí osoba vznesla ve vztahu k Nemovitostem nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení jeho práva Nemovitosti prodat Kupujícímu;
 - není omezen, a to ani soudním či správním rozhodnutím, ve smluvní volnosti nakládat s Nemovitostmi;

- tato Smlouva nezkracuje práva jeho věřitelů a nezakládá pro ně práva z relativně neúčinného právního jednání;
 - nepodal k soudu vůči sobě návrh na insolvenční řízení, není proti němu vedeno exekuční řízení ani výkon rozhodnutí a ani řízení podle insolvenčního zákona;
 - nemá žádné splatné závazky z titulu daní, poplatků nebo sankcí vůči finančním úřadům nebo jiným státním orgánům v souvislosti s Nemovitostmi;
 - se v Nemovitostech nenachází rodinná domácnost manželů ve smyslu ust. § 747 zákona č. 89/2012, občanského zákoníku;
 - Nemovitosti nejsou součástí společného jmění manželů;
 - veškerá prohlášení uvedená v tomto odstavci Smlouvy budou platná i v období od uzavření této Smlouvy do dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího podle této Smlouvy;
 - je oprávněn a schopen tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
2. Pokud by někdo vůči Kupujícímu uplatňoval jakoukoliv pohledávku či jiné právo vzniklé před datem, k němuž je proveden vklad vlastnického práva k Nemovitostem, spojené s vlastnictvím a užíváním Nemovitostí, zavazuje se Prodávající, že pohledávku uhradí, resp. jiné právo uspokojí sám.
 3. Kupující prohlašuje a ujišťuje Prodávajícího, že měl dostatek možností a dostatek času si Nemovitosti před uzavřením této Smlouvy řádně prohlédnout, a to případně i za účasti příslušného specialisty, řádně se seznámil se stavem Nemovitostí, jejich součástmi a příslušenstvím a v tomto stavu Nemovitosti kupuje.

Čl. V.

Vklad vlastnického práva

1. Zároveň s touto Smlouvou Smluvní strany podepisují návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího (dále jako „**Návrh na vklad**“). Návrh na vklad podá Schovatel příslušnému katastrálnímu úřadu do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy bude splněna podmínka připsání všech částí Kupní ceny, které mají být složeny do úschovy dle bodu III. Smlouvy, na Účet Schovatele.
2. Vlastnické právo k Nemovitostem spolu s veškerými souvisejícími právy a povinnostmi přechází na Kupujícího na základě provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí, a to zpětně ke dni, kdy byl u příslušného katastrálního úřadu podán Návrh na vklad.
3. Smluvní strany se zavazují učinit veškeré potřebné právní jednání, aby katastrální úřad mohl řádně rozhodnout o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Nemovitostem, a to v co nejkratším termínu. Za tímto účelem se Smluvní strany zavazují poskytnout si vzájemně součinnost.

4. Jestliže katastrální úřad příslušný pro vklad práva podle této Smlouvy rozhodne, že příslušný Návrh na vklad anebo tato Smlouva nejsou dostatečným podkladem pro takový zápis, pak se Smluvní strany zavazují, že ihned zahájí veškerá potřebná opatření a provedou potřebné právní úkony směřující k odstranění nedostatků v Návrhu na vklad nebo v této Smlouvě tak, aby vklad podle této Smlouvy byl proveden co nejdříve.
5. Správní poplatek za zahájení vkladového řízení hradí Prodávající, za kterého je oprávněn jej uhradit Zprostředkovatel.

Čl. VI. Předání Nemovitostí

1. Prodávající se zavazuje předat Nemovitosti Kupujícímu a Kupující se zavazuje je převzít nejpozději do deseti (10) dnů ode dne vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí.
2. Rozhodným dnem pro rozdělení odpovědnosti za hrazení nákladů za služby a média dodávané do Nemovitostí mezi Prodávajícího a Kupujícího stanovují Smluvní strany den předání Nemovitostí. Rozhodný stav měřidel pro určení odpovědnosti za hrazení nákladů je stav uvedený v protokolu o předání a převzetí Nemovitostí. Veškeré služby a média dodaná do Nemovitostí do rozhodného dne uhradí dodavatelům Prodávající, veškeré služby a média dodaná do Nemovitostí po rozhodném dnu uhradí dodavatelům Kupující.
3. Okamžikem předání přechází na Kupujícího nebezpečí škody na věci, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu Nemovitostí.
4. Prodávající se zavazuje, že Nemovitosti budou ke dni předání vyklizené, pokud se Smluvní strany nedohodly jinak a budou podány žádosti o zrušení trvalého bydliště všech osob, které jsou na adrese Nemovitostí přihlášeny; totéž platí, pokud jde o sídla právnických osob nebo místo podnikání fyzických osob.
5. Nesplní-li Prodávající svou povinnost předat Kupujícímu Nemovitosti ve lhůtě dle odst. 1. tohoto článku, je povinen uhradit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý započatý týden prodlení se splněním této jeho povinnosti.

Čl. VII. Odstoupení od Smlouvy

1. Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že se jakékoliv z prohlášení Prodávajícího obsažené v této Smlouvě ukáže nepravdivým či klamavým a Prodávající nezjedná nápravu ani do čtrnácti (14) dnů od doručení písemné výzvy Kupujícího.
2. Pro případ, že se jakékoliv z prohlášení Prodávajícího obsažené v této Smlouvě ukáže nepravdivým či klamavým a Prodávající nezjedná nápravu ani do čtrnácti (14) dnů od doručení písemné výzvy Kupujícího, zavazuje se Prodávající uhradit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každé nepravdivé či klamavé prohlášení, a to do sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy Kupujícího k uhrazení smluvní pokuty.
3. Pro případ, že Kupující neuhradí druhou část Kupní ceny v termínech dle této Smlouvy, zavazuje se Kupující uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc

korun českých) za každý den prodlení, a to do sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy Prodávajícího k uhrazení smluvní pokuty. V případě prodlení Kupujícího se splněním této jeho povinnosti delší než čtrnáct (14) dnů, je strana Prodávající oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

4. V případě odstoupení od této Smlouvy jsou Smluvní strany navzájem povinny vydat si vše, co si na základě této Smlouvy plnily, vyjma rezervačního poplatku, resp. první části Kupní ceny, a to ve lhůtě čtrnáct (14) dnů ode dne doručení písemného oznámení o odstoupení od této Smlouvy, s výjimkou v případě odstoupení od této Smlouvy na základě odst. 1. tohoto článku, kdy se první část Kupní ceny vrací Kupujícímu v plné výši.

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva se vyhotovuje v pěti (5) stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom stejnopise, jeden stejnopis obdrží Zprostředkovatel, jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran je určen pro účely vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí, kdy tento obdrží Schovatel a jeden stejnopis je určen pro banku Kupujícího.
2. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
3. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami.
4. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky.
5. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými Smluvními stranami.
6. Odkazuje-li tato smlouva na odstavec či článek ve formátu římská číslice / arabská číslice, je tím míněn odkaz na článek a odstavec této Smlouvy, není-li výslovně uvedeno, že jde o odkaz na jinou smlouvu.
7. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, a že porozuměly jejímu obsahu a účelu. Dále Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, a že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne

(..)

(..)