

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:

BUDE DOPLNĚNO, r.č.: **BUDE DOPLNĚNO**, trvalé bydliště: **BUDE DOPLNĚNO**,

(dále též jako „Prodávající“)

a

BUDE DOPLNĚNO, r.č.: **BUDE DOPLNĚNO**, trvalé bydliště: **BUDE DOPLNĚNO**,

(dále též jako „Kupující“)

(Prodávající a Kupující dále jednotlivě též jako „Strana“ a společně též jako „Strany“)

I. PŘEDMĚT PŘEVODU

Prodávající prohlašuje, že má na základě **BUDE DOPLNĚNO** ze dne **BUDE DOPLNĚNO** ve **výlučném vlastnictví /společném jmění manželů** následující nemovitě věci:

- pozemek parc. č. **BUDE DOPLNĚNO**, jehož součástí je stavba č. p. **BUDE DOPLNĚNO**, rodinný dům;
- pozemek parc. č. **BUDE DOPLNĚNO**;
- pozemek parc. č. **BUDE DOPLNĚNO**;

to vše v k.ú. **BUDE DOPLNĚNO**, část obce **BUDE DOPLNĚNO**, obec **BUDE DOPLNĚNO**, zapsané u Katastrálního úřadu pro **BUDE DOPLNĚNO**, Katastrálního pracoviště **BUDE DOPLNĚNO** (dále též jako „Nemovitost“).

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

Prodávající touto Smlouvou prodává Kupujícímu Nemovitost s **vybavením**, příslušenstvím, všemi součástmi, právy a povinnostmi, a Kupující touto Smlouvou Nemovitost s vybavením, příslušenstvím, všemi součástmi, právy a povinnostmi, od Prodávajícího kupuje do **výlučného vlastnictví / společného jmění manželů**, a to za kupní cenu **BUDE DOPLNĚNO**,- Kč (slovy: **BUDE DOPLNĚNO** korun českých) (dále též jako „Kupní cena“) a za dalších podmínek sjednaných touto Smlouvou.

III. ZAPLACENÍ KUPNÍ CENY

1. První část Kupní ceny ve výši **BUDE DOPLNĚNO**, - Kč (slovy: **BUDE DOPLNĚNO** korun českých) uhradil Kupující před podpisem této Smlouvy k rukám zprostředkovatele **ZPROSTŘEDKOVATELE**, (dále též jako „Zprostředkovatel“), což Strany potvrzují podpisem na této Smlouvě.
2. Druhou část Kupní ceny ve výši **BUDE DOPLNĚNO**, - Kč (slovy: **BUDE DOPLNĚNO** korun českých) se zavazuje Kupující uhradit do **BUDE DOPLNĚNO** (slovy: **BUDE DOPLNĚNO**) dnů od uzavření této Smlouvy na účet schovatele: Advokátní kanceláře **BUDE DOPLNĚNO**, IČ: **BUDE DOPLNĚNO**, se sídlem **BUDE DOPLNĚNO** (dále též jako „Schovatel“), se kterým Prodávající a Kupující uzavřeli

za tímto účelem Dohodu o advokátní úschově. V případě, že nebude Kupní cena připsána na účet Schovatele ve lhůtě dle věty předešlé, se tato Smlouva od počátku ruší.

3. Podmínky složení a výplaty druhé části Kupní ceny jsou sjednány v Dohodě o advokátní úschově.
4. Z druhé části Kupní ceny bude částka ve výši **BUDE DOPLNĚNO**, - Kč (slovy: **BUDE DOPLNĚNO** korun českých) z vlastních prostředků Kupujícího a částka ve výši **BUDE DOPLNĚNO**, - Kč (slovy: **BUDE DOPLNĚNO** korun českých) z prostředků banky či jiného subjektu poskytujícího financování Kupní ceny.
5. **Prodávající souhlasí se zřízením zástavního práva na Nemovitosti, kterým bude zajištěna pohledávka banky či jiné osoby poskytující financování Kupní ceny nebo její části, a zavazuje se poskytnout Kupujícímu veškerou potřebnou součinnost.**

IV. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ STRAN

1. Prodávající prohlašuje a ujišťuje Kupujícího, že ke dni podpisu této Smlouvy:
 - je vlastníkem Nemovitosti, je oprávněn s ní nakládat v plném rozsahu potřebném pro tuto Smlouvu a neuzavřel s třetí osobou smlouvu, kterou by na ni převedl nebo se zavázal převést vlastnické právo k Nemovitosti;
 - na Nemovitosti neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, užívací práva nebo jiná práva třetích osob, ani není sjednán zákaz zcizení či zatížení Nemovitosti,
 - Nemovitost nemá faktické vady ani žádné zvláštní vlastnosti;
 - není mu známo, že by existovaly smlouvy nebo jiné právní skutečnosti, které zakládají nebo mohou založit práva třetích osob k Nemovitosti;
 - nepodal k soudu vůči sobě návrh na insolvenční řízení, proti němu není vedeno exekuční řízení ani výkon rozhodnutí a ani řízení podle insolvenčního zákona;
 - není vedeno žádné soudní, rozhodčí nebo správní řízení, jehož předmětem by byla Nemovitost, nebo které by se týkalo Nemovitosti;
 - nemá žádné splatné závazky z titulu daní, poplatků nebo sankcí vůči finančním úřadům nebo jiným státním orgánům v souvislosti s Nemovitostí;
 - Nemovitost je opatřena průkazem energetické náročnosti podle platné právní úpravy, který Prodávající předává Kupujícímu současně s podpisem této Smlouvy;
 - V Nemovitosti se **nenachází rodinná domácnost/v Nemovitosti se nachází rodinná domácnost** a manžel udělil písemný souhlas s převodem Nemovitosti dle § 749 občanského zákoníku;
 - 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.
2. Pokud by někdo vůči Kupujícímu uplatňoval jakoukoliv pohledávku či jiné právo vzniklé před datem, k němuž je proveden vklad vlastnického práva k Nemovitosti,

spojené s vlastnictvím a užíváním Nemovitosti, zavazuje se Prodávající, že pohledávku uhradí, resp. jiné právo uspokojí sám.

3. Kupující prohlašuje a ujišťuje Prodávajícího, že si Nemovitost prohlédl, řádně se seznámil s jejím skutečným stavem, nevymínil si žádné zvláštní vlastnosti a kupuje ji ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy.

V. VKLAD VLASTNICKÉHO PRÁVA

1. Prodávající a Kupující současně s podpisem této Smlouvy podepisují návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího (dále též jako „Návrh na vklad“). Návrh na vklad podá Schovatel příslušnému katastrálnímu úřadu do 5 (slovy: pěti) pracovních dnů ode dne připsání části Kupní ceny ve výši **BUDE DOPLNĚNO**, - Kč (slovy: **BUDE DOPLNĚNO** korun českých) na účet Schovatele.
2. Vlastnické právo k Nemovitosti nabude Kupující právní mocí rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti, a to s účinky ke dni doručení Návrhu na vklad katastrálnímu úřadu.
3. Strany se zavazují učinit veškeré potřebné právní jednání, aby katastrální úřad mohl řádně rozhodnout o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Nemovitosti, a to v co nejkratším termínu. Za tímto účelem se Strany zavazují poskytnout si vzájemně součinnost.
4. V případě, že katastrální úřad pravomocně zamítne Návrh na vklad nebo pravomocně rozhodne o zastavení řízení o Návrhu na vklad, zavazují se Strany bez zbytečného odkladu odstranit vady či jiné okolnosti, pro které nemohl být vklad práva podle této Smlouvy povolen, včetně toho, že případně uzavřou novou kupní smlouvu o převodu Nemovitosti. Strana, která poruší tuto povinnost, je povinna druhé Straně uhradit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý započatý týden prodlení s plněním povinnosti.

VI. PŘEDÁNÍ NEMOVITOSTI

1. Prodávající se zavazuje předat Nemovitost Kupujícímu a Kupující se zavazuje ji převzít nejpozději **do 10 (slovy: deseti) dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího** do katastru nemovitostí.
2. O předání a převzetí Nemovitosti bude sepsán předávací protokol, kde bude mimo jiné uveden stav veškerých měřidel. Prodávající se zavazuje předat Kupujícímu veškeré klíče od Nemovitosti, které má k dispozici. Úhrada za služby spotřebované do dne předání Nemovitosti (včetně) jde k tíži Prodávajícího. Úhrada za služby spotřebované po předání Nemovitosti jde k tíži Kupujícího.
3. Okamžikem předání přechází na Kupujícího nebezpečí škody na věci, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu Nemovitosti.
4. Prodávající se zavazuje, že Nemovitost bude ke dni předání čistá, kompletně vyklizena a budou podány žádosti o zrušení trvalého bydliště všech osob, které jsou na adrese Nemovitosti přihlášeny; totéž platí, pokud jde o sídla právnických osob nebo místo podnikání fyzických osob.
5. Nesplní-li Prodávající svou povinnost předat Kupujícímu Nemovitost ve lhůtě dle odstavce 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 povinnosti.

VII. Odstoupení od smlouvy a sankce

1. Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že se jakékoliv z prohlášení Prodávajícího obsažené v této Smlouvě ukáže nepravdivým, klamavým či neúplným a Prodávající nezjedná nápravu ani do 14 (slovy: čtrnácti) dnů od doručení písemné výzvy Kupujícího.
2. Pro případ, že se jakékoliv z prohlášení Prodávajícího obsažené v této Smlouvě ukáže nepravdivým, klamavým či neúplným a Prodávající nezjedná nápravu ani do 14 (slovy: čtrnácti) dnů od doručení písemné výzvy Kupujícího, zavazuje se Prodávající uhradit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši **BUDE DOPLNĚNO**, - Kč (slovy: **BUDE DOPLNĚNO** korun českých) za každé nepravdivé, klamavé či neúplné prohlášení, a to do 7 (slovy: sedmi) dnů od doručení písemné výzvy Kupujícího k uhrazení smluvní pokuty.
3. Pro případ, že Kupující neuhradí/nesloží **druhou část** Kupní ceny v termínech dle této Smlouvy do úschovy a Kupující nezjedná nápravu ani do 14 (slovy: čtrnácti) dnů od doručení písemné výzvy Prodávajícího, zavazuje se Kupující uhradit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši **BUDE DOPLNĚNO**, - Kč (slovy: **BUDE DOPLNĚNO** korun českých), a to do 7 (slovy: sedmi) dnů od doručení písemné výzvy Prodávajícího k uhrazení smluvní pokuty.
4. V případě odstoupení od této Smlouvy jsou Strany navzájem povinny vydat si vše, co si na základě Smlouvy plnily, a to ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení písemného oznámení o odstoupení od této Smlouvy.

VIII. Daň z nabytí nemovitosti a poplatek

1. Daň z nabytí Nemovitosti hradí Kupující.
2. Správní poplatek za Návrh na vklad hradí Prodávající.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva se vyhotovuje v **6** stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom stejnopise, jeden stejnopis je určen pro účely vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí a po jednom stejnopise obdrží **banka Kupujícího či jiný financující subjekt Kupujícího, Zprostředkovatel a Schovatel**.
2. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev 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 Stran.
3. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Stranami.
4. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky.

5. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými Stranami.
6. Pro účely této Smlouvy se Strany dohodly, že místem pro doručování každé ze Stran bude adresa uvedená v záhlaví této Smlouvy.
7. Žádná ze Stran není odpovědná za porušení závazků z této Smlouvy, které je způsobeno působením vyšší moci, která zahrnuje, nikoliv však výlučně, požár, povodeň, přírodní katastrofu, válku, nebo jinou událost nebo skutečnost, která je mimo přiměřenou sféru vlivu kterékoliv ze Stran. Pokud nastane působení vyšší moci, postižená Strana musí neprodleně oznámit tuto skutečnost druhé Straně a vynaložit veškeré úsilí k překonání následků působení vyšší moci.
8. Neplatnost nebo nevynutitelnost kteréhokoliv ustanovení této Smlouvy nemá vliv na platnost nebo vynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy a této Smlouvy jako celku. Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.

Strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, a že porozuměly jejímu obsahu a účelu. Dále 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 _____ dne _____

V _____ dne _____

Prodávající

Kupující