KUPNÍ SMLOUVA č. «spis.Spisová značka»

o převodu vlastnictví k jednotce vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

**«Prodávající.Subjekt.Komplet subjektu»**

(dále též jen jako „**strana** **prodávající**“)

jako **strana** **prodávající** na straně jedné

**a**

**«Kupující.Subjekt.Komplet subjektu»**

(dále též jen jako „**strana kupující**“)

jako **strana** **kupující** na straně druhé

**a**

obchodní společnost **«system.Subjekty účtujicích subjektů.První.Komplet subjektu»** «system.Subjekty účtujicích subjektů.První.Zápis OR»,

(dále též jen jako „zprostředkovatel“)

jako **vedlejší účastník** na straně třetí

strana prodávající a strana kupující dále společně označeny také jen jako „**smluvní strany“** či „**strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každé z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. a § 1186 a násl. zákona   
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), tuto

## kupní smlouvu

(dále jen **„smlouva“**)

1. **Prohlášení strany prodávající**
   1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujícího:

* «Nemovitost.Komplet»

«Území.Popis za»

* 1. Strana prodávající prohlašuje, že od vkladu vlastnického práva k předmětu převodu v její prospěch **nedošlo k žádné podstatné změně v charakteru** shora uvedené jednotky ve smyslu ustanovení § 6 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů a že se nejedná o první převod jednotky do vlastnictví.

1. **Předmět smlouvy**
   1. **Strana prodávající** se touto smlouvou **zavazuje** **odevzdat** straně kupující předmět převodu s veškerým příslušenstvím, a **umožnit** straně kupující nabýt k předmětu převodu vlastnické právo, a **strana kupující** se **zavazuje** předmět převodu **převzít** a **zaplatit** straně prodávající kupní cenu sjednanou v čl. 3. odst. 3. 1. této smlouvy níže. Strana kupující nabývá předmět převodu s veškerým příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví.
   2. Smluvní strany se zároveň s touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. **Kupní cena a její splatnost**
   1. Strana kupující se zavazuje zaplatit straně prodávající za předmět převodu celkovou kupní cenu ve výši

## «Nemovitosti.Kupní cena.Kupní cena»……,- Kč

**(slovy: «Nemovitosti.Kupní cena.Kupní cena»…… korun českých)**

* 1. Kupní cenu uhradí strana kupující takto:
     1. částku ve výši **«Nemovitosti.Kupní cena.Výše provize»……,- Kč** složila strana kupující u zprostředkovatele před uzavřením této smlouvy (dále jen **„blokační úhrada“**).

Smluvní strany sjednávají a činí nesporným, že uvedená blokační úhrada je součástí kupní ceny a že se zaplacená blokační úhrada započítává v celém svém rozsahu na povinnost strany kupující uhradit kupní cenu za předmět převodu a povinnost uhradit kupní cenu je tím v rozsahu do výše uhrazené blokační úhrady splněna. Smluvní strany se dále dohodly, že částka ve výši «Nemovitosti.Kupní cena.Výše provize»……,- Kč, složená stranou kupující dle tohoto odstavce, se podpisem této smlouvy započítává na úhradu zprostředkovatelské provize zprostředkovatele, která byla sjednána ve smlouvě o zprostředkování uzavřené mezi zprostředkovatelem a stranou prodávající;

* + 1. část kupní ceny ve výši **«spis.Nemovitosti.Kupní cena.Vlastní zdroje bez provize»**……**,- Kč** složí strana kupující bezhotovostním převodem z vlastních prostředků do dále uvedené advokátní úschovy, ve prospěch účtu č. ……**«spis.Úschova.Účet.Číslo účtu»/«spis.Úschova.Účet.Kód banky»** vedeného u «spis.Úschova.Účet.Název banky», a to nejpozději do **5 dnů ode dne uzavření této smlouvy**;
    2. část kupní ceny ve výši **«Nemovitosti.Kupní cena.Cizí zdroje»……,- Kč** bude složena bezhotovostním převodem z úvěru poskytnutého straně kupující od společnosti … (dále jen „**Banka**“), po předložení návrhu na vklad zástavního práva ve prospěch Banky, obsahujícího potvrzení o podání tohoto návrhu na vklad zástavního práva příslušnému katastrálnímu úřadu, do dále uvedené advokátní úschovy, ve prospěch účtu č. **«Úschova.Účet.Číslo účtu»……/«spis.Úschova.Účet.Kód banky»** vedeného u «spis.Úschova.Účet.Název banky», a to nejpozději do **20 dnů ode dne uzavření této smlouvy**.
    3. Kupní cena se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na účet schovatele.
  1. Smluvní strany se dohodly, že část kupní ceny dle čl. 3. odst. 3. 2. bodu 3. 2. 2. a 3. 2. 3. této smlouvy bude plně uhrazena na zvláštní depozitní účet advokátní úschovy vedený u … (dále jen „schovatel“), když za tímto účelem byla zároveň s touto smlouvou mezi smluvními stranami uzavřena Smlouva o advokátní úschově finančních prostředků a listin č. «spis.Spisová značka» (dále jen „**smlouva o advokátní úschově**“), která dále blíže upravuje podmínky úhrady kupní ceny a rovněž podmínky, za kterých bude kupní cena následně vyplacena straně prodávající. V souladu s příslušnými ustanoveními smlouvy o advokátní úschově zajistí schovatel úhradu části kupní ceny právně bezpečným způsobem podle dohody smluvních stran, a to s tím, že z příslušného instrumentu vyplyne jistota úhrady kupní ceny pro stranu prodávající i jistota vkladu vlastnického práva pro stranu kupující. Smluvní strany svými podpisy připojenými pod touto smlouvou potvrzují, že podepsaly výše uvedenou smlouvu o advokátní úschově, a že s v ní stanovenými podmínkami výplaty kupní ceny a vypořádání bez dalšího souhlasí. Depozitní účet advokátní úschovy je veden u společnosti «spis.Úschova.Účet.Název banky», č.ú.: **«Úschova.Účet.Číslo účtu»/«spis.Úschova.Účet.Kód banky»**. Část kupní ceny se považuje za uhrazenou okamžikem jejího připsání na depozitní účet advokátní úschovy dle této smlouvy.

1. **Prohlášení smluvních stran**
   1. Strana prodávající dále prohlašuje, že
      1. na předmětu převodu neváznou žádné právní závady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by straně kupující jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon jejího vlastnického práva;
      2. ke dni uzavření této smlouvy není vůči ní vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti převodu předmětu převodu na stranu kupující či mohlo jakkoliv ovlivnit převod vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující;
      3. nemá žádné daňové nebo jiné nedoplatky, týkající se zejména předmětu převodu;
      4. je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené;
      5. není v dispozici s předmětem převodu omezena ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů);
      6. není žádným způsobem omezena v dispozici s předmětem převodu;
      7. před uzavřením této smlouvy předala straně kupující originál/úředně ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy nebo vyúčtování dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie za uplynulé 3 roky.
   2. Strana kupující prohlašuje, že:
      1. jí nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily převodu vlastnického práva k předmětu převodu na její osobu;
      2. jí není známo, že by vůči ní bylo vedeno nebo zahájeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení včetně exekučního, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti nabytí předmětu převodu.
   3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakákoliv prohlášení či ujištění obsažené v odst. 4. 1. nebo 4. 2. ukážou nebo se stanou nepravdivými, má oprávněná strana nárok požadovat náhradu škody, která v důsledku takového prohlášení vznikla a/nebo uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními v tomto článku uvedenými, popřípadně od této smlouvy jednostranně odstoupit.
2. **Povinnosti smluvních stran**
   1. Strana prodávající se zavazuje, že:
      1. ode dne účinnosti této smlouvy až do okamžiku nabytí vlastnického práva k předmětu převodu nezatíží předmět převodu žádným právem třetí osoby (včetně zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva či práva nájmu), s výjimkou zástavního práva smluvního ve prospěch úvěrující banky strany kupující k zajištění úvěru poskytovaného straně kupující za účelem úhrady kupní ceny dle této smlouvy a s ním souvisejících poznámek;
      2. se zdrží jakýchkoliv úkonů, které by měly nebo mohly mít za následek snížení hodnoty předmětu převodu nebo které by vedly nebo mohly vést ke zmaření či ztížení převodu vlastnického práva k předmětu převodu na stranu kupující;
      3. nejpozději ke dni uzavření této smlouvy předá straně kupující potvrzení osoby odpovědné za správu domu, týkající se dluhů souvisejících se správou domu a pozemku, jež ve smyslu ustanovení § 1186 občanského zákoníku přechází s převodem předmětu převodu na stranu kupující. Strana kupující řádný příjem shora uvedeného potvrzení stvrzuje svým podpisem na této smlouvě;
      4. ve lhůtě do 15 dnů ode dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, provede strana prodávající změnu trvalého pobytu tak, aby nadále nebyla adresa předmětu převodu vedena jako trvalý pobyt či sídlo strany prodávající nebo třetích osob;
      5. poskytne straně kupující součinnost nezbytnou k vyřízení hypotečního úvěru poskytovaného straně kupující na úhradu kupní ceny dle této smlouvy, zejména umožní zřízení zástavního práva k předmětu převodu ve prospěch úvěrující banky strany kupující před splněním všech podmínek uvedených v článku 3., bude-li tak nezbytně nutné.
   2. Strana kupující se zavazuje, že oznámí nabytí vlastnického práva k předmětu převodu, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v předmětu převodu společnou domácnost, osobě odpovědné za správu domu, a to nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděla nebo mohla dozvědět o tom, že je vlastníkem předmětu převodu.
3. **Předání a užívání nemovitostí**

## Strana kupující prohlašuje, že se seznámila se stavem předmětu převodu, jakož i s přístupem k němu a se stavem vybavení již před podpisem této smlouvy a v tomto stavu předmět převodu přebírá.

## Předmět převodu bude straně kupující předán nejpozději do 5 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch strany kupující, a to s následujícím vybavením: kuchyňská linka, sanitární zařízení, jinak vyklizený. Strana prodávající též předá straně kupující klíče k předmětu převodu, přičemž o předání a převzetí předmětu převodu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k předmětu převodu ke dni jeho předání.

## Smluvní strany ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po předání předmětu převodu u příslušných organizací převod veškerých měřidel energií patřících k předmětu převodu ze strany prodávající na stranu kupující a prodávající se zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům energií za odběr těchto energií.

# **Utvrzení závazků**

* 1. Jestliže strana kupující nesplní svůj závazek sjednaný v čl. 3. odst. 3. 2. této smlouvy, tj. neuhradí kupní cenu řádně a včas, a neučiní-li tak ani v dodatečné lhůtě do 10 pracovních dnů po sjednaném datu splatnosti kupní ceny, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch strany prodávající smluvní pokutu ve výši **5 %** z kupní ceny. Strana prodávající má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této kupní smlouvy z důvodu porušení této smlouvy.
  2. V případě, že strana prodávající bude disponovat s předmětem převodu způsobem směřujícím ke znemožnění nabytí vlastnického práva strany kupující, sjednávají smluvní strany pro tento případ ve prospěch strany kupující smluvní pokutu ve výši **5 %** z kupní ceny. Strana kupující má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této kupní smlouvy z důvodu porušení této smlouvy.
  3. Pro případ, že některá ze smluvních stran nesplní povinnost vyplývající z čl. 8. odst. 8. 3. této smlouvy, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši **5 %** z kupní ceny.
  4. Pro případ, že se některá ze stran ocitne v prodlení s předáním, resp. s převzetím předmětu převodu, je povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s předáním, resp. převzetím.
  5. Pro případ, že některá ze smluvních stran uvede v této smlouvě prohlášení, které se ukáže být nepravdivým, je druhá smluvní strana oprávněna požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 10.000,‑ Kč.
  6. Ujednáním dle předchozích odstavců 7. 1. až 7. 5. této smlouvy není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty. V případě odstoupení od této smlouvy kteroukoli ze smluvních stran zůstávají ujednání o smluvních pokutách v platnosti.

# **Převod vlastnického práva**

## Úhrada daní a poplatků

* 1. Vlastnické právo k předmětu převodu nabývá strana kupující vkladem do katastru nemovitostí.
  2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí podle této smlouvy doručí příslušnému Katastrálnímu úřadu schovatel, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne splnění čl. 3. odst. 3. 2. této smlouvy.
  3. V případě, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, návrh na povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové kupní smlouvy, a to nejpozději do 1 měsíce od právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu.
  4. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je strana kupující. Daň z nabytí nemovitých věcí není součástí kupní ceny.
  5. Správní poplatek ve výši 1.000,- Kč za podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí hradí zprostředkovatel.

# **Závěrečná ustanovení**

* 1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem.
  2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
  3. Tato smlouva je uzavřena ve 4 vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží strana prodávající, jedno vyhotovení obdrží strana kupující, jedno vyhotovení obdrží zprostředkovatel, jedno vyhotovení schovatel, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy obdrží úvěrující Banka a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude použito pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem, přičemž toto vyhotovení bude bezprostředně po jeho podepsání oběma smluvními stranami uloženo, společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva strany kupující dle této smlouvy do katastru nemovitostí, u schovatele, který je na příslušné katastrální pracoviště katastrálního úřadu podá v souladu s podmínkami sjednanými v této smlouvě.
  4. Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
  5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.

V Praze dne

……………………………………

**«Prodávající.Subjekt.Označení»**

strana prodávající

………………………………….

**«Kupující.Subjekt.Označení»**

strana kupující

………………………………….

**za zprostředkovatele**