

# Kupní smlouva

Smluvní strany:

**[K doplnění]**

dat. nar.: **[K doplnění]**

bytem: **[K doplnění]**

(dále jen „**Prodávající**“)

a

**[K doplnění]**

dat. nar.: **[K doplnění]**

bytem: **[K doplnění]**

(dále jen „**Kupující**“)

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

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**OZ**“), tuto kupní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

## 1. Předmět převodu

1.1. Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy je mimo jiné vlastníkem (resp. podílovým spoluvlastníkem) následující:

1.1.1. jednotky číslo **[K doplnění]**, byt (dále jen „**Jednotka**“), o velikosti **[K doplnění]**, o celkové podlahové ploše **[K doplnění]**, která se nachází ve **[K doplnění]**. nadzemním podlaží budovy čp. **[K doplnění]**, bytový dům (dále též jako „**Budova**“), postavené na pozemku parc. č. **[K doplnění]**, zastavěná plocha a nádvoří, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo **[K doplnění]**, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro okres Hlavní město Praha, obec Praha, část obce a katastrální území **[K doplnění]**, s jejímž vlastnictvím je spojen spoluvlastnický podíl o velikosti **[K doplnění]** na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné, vymezené podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to pozemku parc. č. **[K doplnění]**, zastavěná plocha nádvoří, jehož nedílnou součástí je i budova čp. **[K doplnění]**, bytový dům, zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo **[K doplnění]**, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro okres Hlavní město Praha, obec Praha, část obce a katastrální území **[K doplnění]**, dále společně též jako „**nemovitá věc**“);

(shora uvedená Jednotka včetně odpovídajících spoluvlastnických podílů na společných částech nemovité věci, dále společně jako „**Předmět převodu**“)

- 1.2. Prodávající prohlašuje, že nedošlo k podstatné změně charakteru jednotky.
- 1.3. Prodávající se touto Smlouvou zavazuje výše uvedený Předmět převodu odevzdat Kupující a umožnit jí k němu nabýt vlastnické právo.
- 1.4. Prodávající touto Smlouvou převádí (prodává) do vlastnictví Kupující Předmět převodu spolu se všemi součástmi a příslušenstvím a spolu s veškerými právy a povinnostmi s Předmětem převodu spojenými a Kupující touto Smlouvou Předmět převodu nabývá (kupuje) a přijímá ho do vlastnictví za kupní cenu uvedenou v čl. 2.1 níže.

## 2. Kupní cena a platební podmínky

- 2.1. Kupní cena za Předmět převodu (dále jen „**Kupní cena**“) je sjednána dohodou a činí [K doplnění],- Kč (slovy: [K doplnění]), přičemž cena bude uhrazena následovně určena následovně:
  - 2.1.1. Kupní cenu Kupující převedou nejpozději do nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami, a to pod variabilním symbolem [K doplnění], do úschovy [K doplnění] (dále jen „**Advokát**“), a to na bankovní účet č.: [K doplnění], vedený u [K doplnění],
  - 2.1.2. Ve věci úschovy finančních prostředků dle tohoto článku bude mezi svěřiteli (tj. Kupujícími), příjemcem prostředků (tj. Prodávajícím) a Advokátem uzavřena svěřenecká smlouva (dále jen „**svěřenecká smlouva**“). Finanční prostředky ve výši [K doplnění] dle této svěřenecké smlouvy budou uvolněny ve prospěch Prodávajícího nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy budou Advokátovi předloženy originály nebo úředně ověřené kopie listů vlastnictví vedených pro katastrální území [K doplnění], obec Praha, část obce [K doplnění], u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, ze kterého bude vyplývat, že Kupující je zapsán jako vlastník Jednotky definované výše (včetně výše určených podílů), a že na Jednotce nevážnou žádná práva třetích osob.
- 2.2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva Jednotce do katastru nemovitostí bude podán Advokátem do pěti (5) pracovních dnů poté, co budou složeny prostředky podle čl. 2.1.1 do advokátní úschovy.
- 2.3. Smluvní strany tímto sjednávají, že v případě, že Kupující neuhradí Kupní cenu v plné výši ve sjednané lhůtě, je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
- 2.4. Smluvní strany se zavazují k poskytnutí součinnosti při odstraňování případných nedostatků návrhu na vklad podle této Smlouvy, a to v případě, že by příslušný katastrální úřad vyžadoval změnu či doplnění nebo jinou součinnost týkající se návrhu na vklad podle této Smlouvy. Pro případ, že by katastrální úřad návrh na vklad odmítl nebo zastavil řízení o tomto návrhu, smluvní strany se zavazují do deseti dnů po nabytí právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad nebo zastavení řízení o tomto návrhu, uzavřít novou kupní smlouvu nebo dodatek k této Smlouvě stejného obsahu splňující podmínky nebo požadavky katastrálního úřadu pro provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, případně na pokyn katastrálního úřadu nejpozději do deseti dnů tuto Smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní tak, aby ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí už bez dalšího došlo.

- 2.5. V případě, že nedojde ani v náhradním termínu k převodu vlastnického práva k Předmětu převodu, vyhrazení si obě smluvní strany možnost písemně odstoupit od této Smlouvy. V případě odstoupení od Smlouvy, jsou smluvní strany povinny si vrátit vzájemně poskytnutá plnění.
- 2.6. Správní poplatky spojené se zápisem vlastnického práva Kupující do katastru nemovitostí nese Kupující.
- 2.7. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je Kupující.
- 2.8. Prodávající prohlašuje, že průkaz energetické náročnosti budovy uvedené v čl. 1 této smlouvy nebyl ke dni podpisu této Smlouvy zpracován.

### **3. Prohlášení Prodávajícího a Kupujícího a další práva a povinnosti stran**

- 3.1. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu nevázne žádné zástavní právo, věcné břemeno, právo stavby, nájemní právo ani žádná práva třetích osob, která by bránila nebo omezovala vlastníka ve volné dispozici s tímto majetkem, a která by bylo třeba touto Smlouvou zvlášť vypořádat.
- 3.2. Prodávající dále prohlašuje, že proti němu nejsou vedena žádná exekuční řízení či výkon rozhodnutí podle zvláštních předpisů.
- 3.3. Prodávající se dále zavazuje, že po podpisu této Smlouvy Předmět převodu nezcizí, nezatíží nájemním vztahem, zástavním právem, věcným břemenem, právem stavby či jinou právní povinností.
- 3.4. Prodávající dále prohlašuje, že nemá vůči Společenství vlastníků jednotek budovy uvedené ve čl. 1 žádné dluhy, které by souvisely se správou domu a pozemku, mimo jiné tzv. příspěvky do fondu oprav.
- 3.5. Je-li či ukáže-li se kterékoli z výše uvedených prohlášení Prodávajícího nepravdivé či v podstatném ohledu zavádějící, jedná se o vadu a Kupující náleží práva z vadného plnění dle ustanovení § 2099 a násl. OZ.
- 3.6. Kupující prohlašuje, že si Předmět převodu před uzavřením této Smlouvy prohlédl a je si vědom jeho stavu a nemá proti němu námitek. Předmět převodu je předáván ve stavu odpovídajícím provedené rekonstrukci s přihlédnutím k celkovému stavu Budovy, ve které se Předmět převodu nachází.
- 3.7. Kupující prohlašuje, že před podpisem této Smlouvy mu byl předán průkaz energetické náročnosti budovy.

### **4. Předání Předmětu převodu**

- 4.1. Prodávající protokolárně předá řádně vyklizenou Jednotku Kupujícímu nejpozději do deseti (10) dnů ode dne rozhodnutí Katastrálního úřadu Praha, kterým bude povolen vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí a Kupující ji převezmou. Nebezpečí škody na Jednotce přechází na Kupující předáním Jednotky.

- 4.2. O fyzickém předání Jednotky bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude zejména uveden stav měřidel veškerých energií a médií, jež jsou užívána v souvislosti s užíváním nemovitostí, k momentu předání Jednotky. Prodávající umožní kupujícím převedení smluv o dodávce energií a médií (jež jsou vedena na jeho osobu) ihned po předání Jednotky a poskytne jim k tomu veškerou potřebnou součinnost.
- 4.3. Prodávající je povinen uhradit veškeré platby za plnění a služby poskytované v souvislosti s užíváním a vlastnictvím Jednotky, zejména platby za odběr energií a médií, přede dnem předání Jednotky Kupujícím včetně. Ode dne převzetí Jednotky hradí veškeré platby za plnění a služby poskytované v souvislosti s užíváním a vlastnictvím Jednotky Kupující. Prodávající se zavazuje zaplatit Kupujícím všechny případné nedoplatky plateb za plnění a služby poskytované v souvislosti s užíváním a vlastnictvím Jednotky vztahující se k období přede dnem předání Jednotky, které budou případně nuceni zaplatit Kupující. Kupující se zavazuje zaplatit Prodávajícímu všechny případné přeplatky plateb za plnění a služby poskytované v souvislosti s užíváním a vlastnictvím Jednotky vztahující se k období přede dnem předání Jednotky, které jim budou případně vyplaceny.
- 4.4. Pokud bude jedna ze smluvních stran v prodlení s předáním nebo převzetím Jednotky, bude tato smluvní strana povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s předáním či převzetím Jednotky. Bude-li Prodávající v prodlení s předáním Jednotky Kupujícím déle než dvacet (20) dnů, pak je pak Kupující oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Prodávající není v prodlení s předáním nemovitostí pro případ, kdy Kupující neposkytne Prodávajícímu nezbytnou součinnost k jejich převzetí. Kupující není v prodlení s převzetím nemovitostí po dobu prodlení prodávajícího s předáním těchto nemovitostí.

## **5. Závěrečná ustanovení**

- 5.1. Vlastnické právo k Předmětu převodu nabývá Kupující se všemi právy a povinnostmi dnem jeho vkladu do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu vlastnického práva vznikají na základě rozhodnutí o povolení vkladu zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 5.2. Tato Smlouva je zpracována ve 3 vyhotoveních. Kupující si ponechá 1 vyhotovení, Prodávající si ponechá 1 vyhotovení a 1 vyhotovení bude použito pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 5.3. Změny a doplňky této Smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami
- 5.4. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

5.5. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran.

V Praze dne \_\_\_\_\_

V Praze dne \_\_\_\_\_

***Prodávající:***

***Kupující:***

\_\_\_\_\_

[K doplnění]

\_\_\_\_\_

[K doplnění]