

Příloha č. 2: vzorová Kupní smlouva

KUPNÍ SMLOUVA
o převodu vlastnictví jednotky

Smluvní strany:

prodávající:

SJM Petr Slabý Ing., narozen, Magda Slabá MUDr., narozena, oba bytem Vídeňská 2773/2, 390 05 Tábor,

dále jen „Strana prodávající.“

kupující:

.....
dále jen „Strana kupující“,

Strana prodávající a Strana kupující společně jako „Smluvní strany“

Účastník:

SORETA Group, a. s., IČ: 26018861, se sídlem Soběslavská 2251/27, 130 00 Praha 3, Vinohrady, jednajícím předsedou představenstva Ing. Ivo Ludvíkem,
dále jen „Účastník“

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tuto Kupní smlouvu

I. Předmět smlouvy

1.1 Strana prodávající má mimo jiné ve svém výlučném vlastnictví nemovitosti jako: bytová jednotka včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku takto:

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: **CZ0323 Plzeň-město**

Obec: **554791 Plzeň**

Kat.území: **722596 Skvrňany**

List vlastnictví: **4369**

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
833/11	byt		byt.z.	4009/294192

Vymezeno v:

Budova **Skvrňany, č.p. 832, 833, byt.dům, LV 2015**
na parcele **2176/103, LV 7417**
2176/104, LV 7417

Dále vše výše uvedené společně označováno jen jako „Nemovitost“.

2. Strana prodávající prodává touto smlouvou Nemovitost, včetně všech součástí, příslušenství a dále se všemi právy a povinnostmi s Nemovitostí spojenými, dále včetně veškerých práv a závazků týkající se budovy, společných částí budovy a pozemku, souvisejících s vlastnictvím Nemovitosti, jedná se o všechna práva a závazky podle platných právních předpisů a práva a závazky vyplývající z již uzavřených smluv souvisejících s držbou a užíváním Nemovitosti,

zejména smluv na dodávku tepla a teplé užitkové vody, dodávku pitné vody a odvádění odpadních splaškových vod, dodávku elektrické energie, dále odvoz komunálního odpadu, správu budovy, pojištění domu, apod., za dohodnutou kupní cenu ve výši- Kč, slovy tisíc korun českých dále jen „Kupní cena“, Straně kupující, která kupuje a přijímá tuto Nemovitost v technickém stavu dle osobní obhlídky bez výhrad do svého výlučného vlastnictví ve stavu se kterým se Kupující důkladně seznámil, mj. provedením osobní obhlídky.

1. Spolu s převodem Nemovitosti přechází na Stranu kupující rovněž veškeré finanční prostředky Strany prodávající vážící se k Nemovitosti, které byly poukázány Stranou prodávající, případně jinými povinnými subjekty, do fondu oprav a údržby domu č. p. 833. Tyto finanční prostředky Strana prodávající postupuje Straně Kupující s tím, že jsou tyto již zahrnutý v Kupní ceně Nemovitosti dle bodu 2. tohoto článku.

II. Termíny plnění

1.1 Strana kupující uhradí Kupní cenu v celkové výši- Kč, slovy korun českých takto:

a) První část Kupní ceny ve výši 127.400,- Kč, slovy korun českých zaplatila Strana kupující bankovním převodem z vlastních prostředků na zvláštní depozitní účet Účastníka číslo účtu/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., variabilní symbol dne Tuto část Kupní ceny převede Účastník do 3 pracovních dnů od data podpisu této kupní smlouvy do úschovy na zvláštní depozitní účet úschovy zřízený, jako Schovatelem, číslo účtu:, (dále jen „Účet úschovy“) variabilní symbol, který byl zřízen na základě smlouvy o úschově uzavřené mezi Stranou kupující, Stranou prodávající a Schovatelem v souvislosti s touto kupní smlouvou (dále jen „Smlouva o úschově“).

b) Druhou část Kupní ceny ve výši - Kč slovy korun českých zaplatí Strana kupující na Účet úschovy z vlastních prostředků nejpozději do pěti pracovních dnů od podpisu této smlouvy všemi účastníky.

c) Doplatek Kupní ceny ve výši- Kč korun českých zaplatí Strana kupující bankovním převodem z prostředků poskytnutých, na Účet úschovy, na základě Smlouvy o úvěru, nejpozději však do 2023, po předložení těchto listin:

- Stranou prodávající podepsané Zástavní smlouvy, kterou se zřizuje zástava na nemovitost ve prospěch úvěrující banky včetně Návrhu na vklad do katastru nemovitostí této Zástavní smlouvy, s vyznačením převzetí katastrálním úřadem a přiděleným číslem jednacím

- Této Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy všech účastníků

nebo

a) První část Kupní ceny ve výši 127.400,- Kč, slovy korun českých zaplatila Strana kupující bankovním převodem z vlastních prostředků na zvláštní depozitní účet Účastníka číslo účtu/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., variabilní symbol dne Tuto část Kupní ceny převede Účastník do 3 pracovních dnů od data podpisu této kupní smlouvy do úschovy na zvláštní depozitní účet úschovy zřízený, jako Schovatelem, číslo účtu:, (dále jen „Účet úschovy“) variabilní symbol, který byl zřízen na základě smlouvy o úschově uzavřené mezi Stranou kupující, Stranou prodávající a Schovatelem v souvislosti s touto kupní smlouvou (dále jen „Smlouva o úschově“).

b) Doplatek Kupní ceny ve výši- Kč korun českých zaplatí Strana kupující bankovním převodem z vlastních zdrojů nejpozději však do 2023

1.2. O složení kupní ceny do úschovy bude smluvním stranám vydáno Schovatelem písemné potvrzení.

1.3. Kupní cena bude vyplacena Schovatelem dle podmínek Smlouvy o úschově, přičemž pokud bude vyplácena Straně prodávající, pak poté, kdy bude Schovateli předložen originál nebo ověřená kopie výpisu listu vlastnictví k Nemovitostem dokládající, že Kupující je výlučným vlastníkem Nemovitostí, a na Nemovitosti nebudou váznout žádné jiné zápisy než nově vzniklé zápisy týkající se Strany kupující.

2. V případě, že Strana kupující nesplní svůj závazek s úhradou Kupní ceny v řádném termínu dle bodu 1. tohoto článku, je Strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit, přičemž za termín zaplacení je považováno připsání Kupní ceny ve prospěch výše uvedeného depozitního účtu dle bodu 1. tohoto článku.

3. Kupní cena bude ve vztahu ke Straně prodávající zcela uhrazena okamžikem připsání Kupní ceny dle bodu 1., tohoto článku. Strana prodávající i Strana kupující prohlašují, že souhlasí s takovým způsobem úhrady, zaplacení a vypořádání Kupní ceny sjednaným v této Kupní smlouvě.

4. Strana prodávající, jako zástavce, uzavřela současně s podpisem této Kupní smlouvy také Zástavní smlouvu k nemovitosti za účelem zajištění úvěru Strany kupující, jako dlužníka, kde zástavním věřitelem je

5. Smluvní strany se zavazují, že v případě, že by z jakéhokoli důvodu nedošlo ke vkladu práva vlastnického z této smlouvy do katastru nemovitostí, uzavřou Smluvní strany do 14 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zastavení řízení o vkladu nebo o zamítnutí vkladu, novou smlouvu stejného obsahu a cíle, která vyhoví podmínkám katastrálního úřadu, bude-li je možné splnit. Nebude-li možno tyto podmínky splnit nebo v případě, že katastrální úřad opakovaně zamítne vklad práva vlastnického vyplývajícího z této kupní smlouvy nebo řízení o vkladu práva vlastnického zastaví, vrátí Strana prodávající prostřednictvím Schovatele Kupní cenu v plné výši Straně kupující na její předem písemně sdělené číslo účtu a to nejpozději do 10 pracovních dnů od data doručení písemného zamítnutí vkladu práva vlastnického k předmětné Nemovitosti katastrálním úřadem k rukám Smluvních stran, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.

III. Ostatní ujednání

1.1 Strana kupující prohlašuje, že si je vědoma, že k datu podání návrhu na vklad práva vlastnického vyplývajícího z této kupní smlouvy bude na Nemovitosti váznout zástavní právo ve prospěch Úvěrující banky, zřízené na základě zástavní smlouvy ve smyslu ust. čl. II. bodu 4. této smlouvy, k zajištění úvěru Strany kupující, jako dlužníka.

Strana kupující prohlašuje, že se seznámila s obsahem výše uvedeného zástavního práva a souhlasí s tím, že na ni v plném rozsahu přechází veškeré závazky, práva a povinnosti z něj vyplývající a tuto povinnost spolu s Nemovitostí přijímá bez výhrad.

1.2 Prodávající prohlašují, že na Nemovitostech neváznou žádné dluhy, zástavní či jiná věcná práva ani jiná věcná břemena.

Prodávající dále prohlašuje a výslovně stvrzuje, že ohledně Nemovitostí není uzavřena žádná jiná nájemní či jiná písemná smlouva umožňující jejich užívání třetí osobě a není zde ani žádný jiný právní důvod užívání Nemovitostí třetí osobou.

Prodávající současně prohlašuje, že v okamžiku uzavření této smlouvy nemá nikdo v Nemovitosti specifikované v čl. I. / 1. této smlouvy hlášeno místo podnikání ani sídlo.

1.3 Strana prodávající dále prohlašuje, že proti ní není vedeno ani zahájeno žádné soudní řízení o výkonu rozhodnutí (exekuce), a že jí nejsou známy okolnosti, které by zahájení takového řízení odůvodňovaly. Zároveň prohlašuje, že na její majetek nebyl prohlášen konkurs, ani si není vědoma existence neuhrazených závazků vůči třetím osobám, které by prohlášení konkursu na její majetek odůvodňovaly. Strana prodávající dále prohlašuje, že k dnešnímu dni není vedeno ani zahájeno soudní řízení o vydání Nemovitostí dle restitučních či obdobných předpisů ani soudní řízení o určení vlastnického práva k nim.

2. Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 2001 občanského zákoníku dohodly, že pokud by se prohlášení Strany prodávající uvedená v čl. III./1.2, 1.3 a/nebo čl. V./2. této smlouvy ukázala jako nepravdivá, je Strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit, a to písemným Oznámením o odstoupení odeslaným Straně prodávající.

3. Právní účinky odstoupení od této smlouvy nastávají dnem, kdy bylo Oznámení o odstoupení doručeno příslušné smluvní straně nebo pokud nebude možné jej doručit, pak 5 pracovním dnem po jeho odeslání na shora uvedené

adresy smluvních stran. Při odstoupení od této smlouvy jsou si smluvní strany zároveň povinny vzájemně vydat vše, co bylo v jejich prospěch plněno.

4. Vlastnictví Nemovitosti, práva a povinnosti s tímto vlastnictvím spojené přechází na Stranu kupující vkladem práva vlastnického do katastru nemovitostí ČR příslušným katastrálním úřadem podle zák. č. 256/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ale mezi Smluvními stranami je tato smlouva závazná již dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami.

6. Správní poplatek spojený se zápisem změny vlastnického práva v katastru nemovitostí hradí Strana kupující.

7. Daň z nemovitých věcí ve vztahu k Nemovitostem za rok, v němž dojde ke změně vlastníka, hradí Strana prodávající v souladu se zákonem.

1. Strana prodávající a Strana kupující stvrzují svými podpisy řádné předání a převzetí průkazu PENB k bytové jednotce 833/11.

IV. Plná moc pro Katastrální úřad

1. Společným zmocněncem smluvních stran této smlouvy pro zastupování v celém řízení o návrhu na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí ČR, včetně všech dalších řízení před Katastrálním úřadem, ustanovují Smluvní strany Účastníka, který podá návrh na vklad práv vyplývajících z této Kupní smlouvy do katastru nemovitostí ČR bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 3 pracovních dnů od podpisu smlouvy všemi účastníky a zaplacení Kupní ceny v plné výši dle čl. II bod 1. této smlouvy.

2. Tato plná moc se vztahuje i na veškerá následná jednání ve věci vkladového řízení před Katastrálním úřadem, a to zejména podání návrhu na vklad, jednání v řízení vkladu, podávání opravných prostředků, vzdávání se jich, přijímání všech písemností, činění před Katastrálním úřadem všech prohlášení nutných pro vklad práv vyplývajících z této smlouvy do katastru nemovitostí.

3. Výše uvedená zmocnění této smlouvy Strana prodávající v plném rozsahu přijímá.

V. Závěrečná ustanovení

1. Všichni účastníci této smlouvy souhlasí s tím, aby na základě této Kupní smlouvy došlo k přepisu vlastnictví k Nemovitosti ve prospěch Strany kupující.

2. Strana prodávající prohlašuje, že jí nejsou známy skutečnosti, které by jí bránily v nakládání s Nemovitostí dle této Kupní smlouvy.

3. Strana kupující prohlašuje, že jí nejsou známy skutečnosti, které by jí bránily nabýt Nemovitost dle této Kupní smlouvy.

Strana kupující dále prohlašuje, že si Nemovitost při osobní obhlídce ze dne 2023 řádně prohlédla. Strana kupující rovněž stvrzuje, že se ve smyslu ustanovení § 980 až § 986 zákona seznámila s aktuálním stavem zápisů v katastru nemovitostí, ve kterém je Nemovitost zapsána a že proti nim nevznáší žádné námitky. Straně kupující nejsou známy skutečnosti, které by jí bránily nabýt Nemovitost dle této Kupní smlouvy do svého výlučného vlastnictví dle čl. I. bod 2.

Předání nemovitosti bude uskutečněno po dohodě smluvních stran v blíže určeném termínu nejpozději však do 5 pracovních dnů od data provedení vkladu práva vlastnického vyplývajících z této kupní smlouvy do Katastru nemovitostí ČR, a to na základě Předávacího protokolu.

Dle podkladů z Předávacího protokolu a nejpozději po provedení vkladu práva vlastnického na Stranu kupující dojde k přepisu plateb a záloh týkajících se vlastnictví a užívání jednotky č. 833/11 v bytovém domě č. p. 833, v části obce Plzeň, u správce objektu, kontaktní osoba, tel. kontakt ze Strany prodávající na Stranu kupující.

Strana kupující se zavazuje učinit tak osobně a Strana prodávající poskytne k tomuto převodu Straně kupující potřebnou součinnost.

5. Je-li/stane-li se jakékoliv ujednání této smlouvy neplatné či nevymahatelné, nemá tato skutečnost vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ujednání této smlouvy, pokud z povahy neplatného či nevymahatelného ujednání této smlouvy nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že takovéto neplatné či nevymahatelné ujednání nelze oddělit od ostatního obsahu této smlouvy. Účastníci této smlouvy se dohodli, že takové neplatné či nevymahatelné ujednání vzájemnou dohodou nahradí ujednáním platným a vymahatelným, které se svým obsahem bude nejvíce přibližovat významu nahrazeného ujednání, a to do patnácti kalendářních dnů od okamžiku, kdy byl o možné neplatnosti či nevymahatelnosti takového ujednání informován poslední z účastníků této smlouvy.

6. V případech výslovně neupravených touto smlouvou se právní vztahy mezi smluvními stranami řídí obecně závaznými právními předpisy, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

7. Pokud by tato smlouva trpěla právními vadami, zejména pokud by některé z jejích ustanovení bylo v rozporu s platnými a účinnými právními předpisy, v důsledku čehož by mohla být tato smlouva posuzována jako neplatná, a bude-li takové ustanovení samostatné a oddělitelné, potom tato smlouva se v takovém případě posuzuje, jako by takové ustanovení nikdy neobsahovala.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu, jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy smluvních stran bude přiložen k návrhu na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí, jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy smluvních stran bude předložen *vybrané bance*, každý z účastníků obdrží po jednom originálně podepsaném stejnopise.

9. Účastníci smlouvy prohlašují na svou čest, že veškeré údaje obsažené v této smlouvě jsou úplné, a správné, že tato smlouva je sepsána při plném vědomí na základě jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak nevýhodných podmínek.

V Táboře dne 2023

.....
Strana prodávající
Ing. Petr Slabý

.....
Strana kupující

.....
Strana prodávající
MUDr. Magda Slabá

.....
SORETA Group, a. s.,
Účastník

