



Kupní smlouva

titul, jméno, příjmení / obchodní firma / název

trvalý pobyt / místo podnikání / sídlo

RČ (datum narození) / IČO

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

a

titul, jméno, příjmení / obchodní firma / název

trvalý pobyt / místo podnikání / sídlo

RČ (datum narození) / IČO

(dále též jako „**strana kupující**“)

za účasti vedlejšího účastníka smlouvy:

Mgr. Ing. Miroslav Pleva, advokát

se sídlem Krupská 264/12, 415 01 Teplice, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17095 (dále jen „**vedlejší účastník**“)

uzavírají tuto kupní smlouvu o převodu nemovitostí:

I.

1. Strana prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovité věci:

- ;
- ;

vše zapsáno v katastru nemovitostí, který vede Katastrální úřad pro hlavní město Prahu / kraj, Katastrální pracoviště , pro katastrální území , obec (dále jen souhrnně „**Nemovitosti**“).

2. Strana prodávající dále prohlašuje, že:

- 2.1. do dnešního dne svoje vlastnická práva k Nemovitostem nepozbyla, není žádným způsobem omezena v nakládání s Nemovitostmi, žádná třetí fyzická ani právnická osoba není oprávněna k užívání Nemovitostí, a že na Nemovitostech neváznou zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní zátěže;
- 2.2. žádným právním jednáním, a to i takovým, které dosud není zapsáno v katastru nemovitostí, nepředvedla ani nijak nezatížila Nemovitosti a zavazuje se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí žádné takové právní jednání s výjimkami povolenými v této smlouvě neučiní;
- 2.3. její vlastnické právo k Nemovitostem nebylo zpochybněno třetí osobou v řízení před soudem, a že ve vztahu k Nemovitostem nebyla zahájena žádná řízení, například restituční, vyvlastňovací nebo



jiná obdobná řízení, nebyla uplatněna práva třetích osob směřující k odstranění nesouladu stavu zápisu v katastru nemovitostí se skutečným stavem, ani neexistují žádné nároky třetích osob, které by k takovým řízením mohly vést, nedošlo k ukončení nebo úkonu či právnímu jednání směřujícímu k ukončení platnosti smlouvy, která je nabývacím titulem strany prodávající k Nemovitostem, a ani u takové smlouvy nedošlo ke splnění rozvazovací či jiné obdobné podmínky;

2.4. ke dni uzavření této kupní smlouvy nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti vůči státu, tj. zejména vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení nebo zdravotním pojišťovnám, a že proti ní není vedeno exekuční řízení, řízení o výkon rozhodnutí nebo nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení na její majetek;

2.5. ve vztahu k Nemovitostem řádně platila daň z nemovitostí a náklady spojené s jejich provozem a že s jejich placením není v prodlení.

3. V případě, že se kterékoliv z prohlášení uvedených stranou prodávající výše v tomto článku ukáže jako nepravdivé, nepřesné či zavádějící, je strana kupující oprávněna od této kupní smlouvy písemně odstoupit.

II.

1. Touto smlouvou strana prodávající prodává Nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím a strana kupující Nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím za níže uvedenou cenu kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

2. Kupní cena za Nemovitosti činí (slovy:) a bude vypořádána následujícím způsobem:

2.1. část sjednané kupní ceny o výši (slovy:) uhradila strana kupující před podpisem této smlouvy prostřednictvím zprostředkovatele této smlouvy, kterým je realitní kancelář síť JUSTO, a to společnost Sento Teplice s.r.o., IČO: 05194300, se sídlem Moskevská 1476/42, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem (dále jen „**Zprostředkovatel**“); Smluvní strany zavázaly Zprostředkovatele poukázat tuto část kupní ceny do advokátní úschovy u vedlejšího účastníka na účet advokátních úschov číslo /2700 (dále jen „**Úschovní účet**“);

2.2. zbývající část sjednané kupní ceny o výši (slovy: , dále jen „**Částka vypořádání**“) bude uhrazena nejdéle do 14-ti kalendářních dní ode dne uzavření této smlouvy z prostředků vlastních zdrojů strany kupující ve výši (slovy:) a ve zbytku z prostředků hypotečního úvěru poskytnutého straně kupující společností , sídlem , IČO: (dále jen „**Financující banka**“) do advokátní úschovy u vedlejšího účastníka na Úschovní účet;

Smluvní strany se zavazují uzavřít s vedlejším účastníkem zároveň s touto smlouvou zvláštní smlouvu o advokátní úschově, která vymezí podmínky založení a vedení úschovy peněžních prostředků na Úschovním účtu, a podle které vedlejší účastník tyto prostředky z Úschovního účtu uvolní nejdříve poté, co:

- (i) vklad vlastnického práva strany kupující k Nemovitostem podle této smlouvy byl povolen;
- (ii) vlastnické právo strany kupující k Nemovitostem není nijak omezeno, tj. na výpisu z katastru nemovitostí není vyznačeno žádné jiné věcné právo ve prospěch třetí osoby nebo nemovitosti (zástavní právo, budoucí zástavní právo, věcné břemeno, právo stavby, předkupní právo atd.), záznam, poznámka ani podání návrhu na jakýkoli zápis ani jiné omezení vlastnictví, s výjimkou:
 - případných zápisů vzniklých z důvodů na straně kupující, zejm. zástavního práva a dalších omezení k zajištění pohledávek z úvěru poskytnutého straně kupující za účelem nákupu Nemovitostí;



3. V případě prodlení strany kupující se složením Částky vypořádání na Úschovný účet, jehož délka přesáhne dobu třiceti (30) kalendářních dnů, je strana kupující povinna zaplatit straně prodávající na její výzvu jednorázovou smluvní pokutu ve výši (slovy:) a strana prodávající je oprávněna od této smlouvy odstoupit.
4. Strana prodávající je srozuměna se skutečností, že strana kupující hradí část kupní ceny za Nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru u Financující banky, přičemž jednou z podmínek čerpání hypotečního úvěru je zřízení zástavního práva k Nemovitostem k zajištění pohledávek Financující banky z tohoto úvěru. Strana prodávající se proto na výzvu strany kupující zavazuje bez zbytečného odkladu zřídit k Nemovitostem zástavní právo a případná další omezení ve prospěch Financující banky k zajištění pohledávek z úvěru poskytovaného straně kupující za účelem nákupu Nemovitostí. V případě porušení této povinnosti je strana prodávající povinna zaplatit straně kupující na její výzvu jednorázovou smluvní pokutu ve výši (slovy:) a strana kupující je oprávněna od této smlouvy odstoupit. Po dobu, po kterou trvá prodlení strany prodávající se zřízením zástavního práva a případných dalších omezení podle tohoto ustanovení, se prodlužuje doba splatnosti té části kupní ceny, která má být hrazena z prostředků hypotečního úvěru. Poplatek za vklad zástavního práva do katastru nemovitostí hradí strana kupující.
5. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující podle této smlouvy podá vedlejší účastník do tří (3) pracovních dnů poté, co dojde ke složení Částky vypořádání na Úschovný účet. Pro účely podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude mít vedlejší účastník u sebe jedno vyhotovení této smlouvy opatřené ověřenými podpisy strany kupující a strany prodávající. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Nemovitostem přejde na stranu kupující dnem, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí. Právní účinky nastanou k okamžiku, kdy návrh na vklad došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Poplatek za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí Zprostředkovatel.
6. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnických práv na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí povolen.
7. V případě, že návrh na vklad vlastnických práv podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude pravomocně zamítnut a budou-li důvody zamítnutí odstranitelné úpravou některého ustanovení této smlouvy při zachování podmínek v ní obsažených, smluvní strany se zavazují do čtrnácti (14) kalendářních dnů od právní moci takového rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou dohodnuty v této smlouvě a upravenou na základě důvodů zamítnutí původního návrhu tak, aby vklad vlastnického práva strany kupující mohl být povolen. V případě prodlení kterékoliv ze smluvních stran s uzavřením takové nové smlouvy je druhá ze smluvních stran oprávněna požadovat po prodlávající smluvní straně jednorázovou smluvní pokutu ve výši (slovy:) a dále je oprávněna od této smlouvy odstoupit.

III.

1. K předání Nemovitostí straně kupující dojde ve stavu dle této smlouvy do sedmi (7) kalendářních dnů poté, co bude proveden vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující podle této smlouvy. Nejpozději k okamžiku předání zajistí strana prodávající odhlášení trvalého či přechodného bydliště nebo sídla či místa podnikání jakékoliv osoby, ať už fyzické či právnické, mající bydliště nebo sídlo nebo místo podnikání na adrese předmětných Nemovitostí. V případě prodlení strany prodávající s předáním Nemovitostí anebo s odhlášením trvalého či přechodného bydliště nebo sídla či místa podnikání je strana prodávající povinna



zaplatit straně kupující smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení.

2. Nemovitosti budou straně kupující předány vyklizené (s výjimkou případného vybavení, na němž se smluvní strany dohodly, že v Nemovitostech zůstane, kdy částka odpovídající tomuto vybavení je již zohledněna v rámci kupní ceny) ve stavu způsobilém k obvyklému a řádnému užívání, tj. včetně funkčního zařízení pro vytápění a ohřev vody, rozvod vody, vodovodních baterií, sanitárního vybavení, vnitřních a vstupních dveří, podlahových krytin, oken a kuchyňské linky. Smluvní strany se zavazují při předání Nemovitostí straně kupující sepsat písemný předávací protokol, ve kterém uvedou aktuální stavy měřidel médií (elektrická energie, voda, plyn apod.). Strana prodávající je povinna zaplatit poskytovatelům uvedených služeb za jejich dodávky uskutečněné do dne předání Nemovitostí. Smluvní strany se rovněž zavazují poskytnout si potřebnou součinnost za účelem změny odběratele těchto služeb u jednotlivých poskytovatelů.
3. Strana prodávající je povinna ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů nejpozději při podpisu této smlouvy předat straně kupující originál průkazu energetické náročnosti budovy nebo ucelené části budovy nebo jeho kopii.

IV.

Strana prodávající i strana kupující tímto zmocňuje vedlejšího účastníka, aby je zastupoval v řízení před příslušným katastrálním úřadem o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem do katastru nemovitostí dle této smlouvy, zejména aby podepsal a podal návrh na vklad do katastru nemovitostí a aby přijímal doručované písemnosti.

V.

1. Tato smlouva je vyhotovena v tolika stejnopisech, aby každý z jejích účastníků obdržel po jednom stejnopise, přičemž stejnopis s úředně ověřenými podpisy smluvních stran obdrží vedlejší účastník a bude tvořit přílohu návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a jeden stejnopis obdrží Financující banka.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se bude řídit právem České republiky. Veškeré spory vyplývající z této smlouvy budou řešeny soudy v České republice. V případě, že se smluvní strany dohodnou na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, je třeba k platnosti takového právního jednání písemné formy.
3. Hovoří-li se v této smlouvě o smluvních stranách či účastnících smlouvy, rozumí se tím pouze strana prodávající a strana kupující. Vedlejší účastník této smlouvy je vázán výhradně ujednáními, která stanovují výslovně práva a povinnosti vedlejšímu účastníkovi.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, učiněným nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti níže uvedeným dnem jejího uzavření, s výjimkou ustanovení čl. II. odst. 1 (převod vlastnického práva), které nabývá účinnosti až úplným složením Částky vypořádání na Úschovní účet. O složení Částky vypořádání na Úschovní účet se vedlejší účastník zavazuje straně prodávající a straně kupující vystavit potvrzení, které bude následně přílohou návrhu na vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu jako doklad o splnění odkládací podmínky týkající se uvedeného ustanovení čl. II. 1. této smlouvy.

V(e)

dne



Mgr. Ing. Miroslav Pleva, advokát

.....
podpis

V(e)

.....
dne

.....
podpis

V(e)

.....
dne

.....
podpis

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu
20530/ /2022

Miroslav Pleva, advokát ev. č. ČAK 1709, sídlem Krupská
264/12, 415 01 Teplice

Prohlašuji, že , nar. v místo narození, pobyt
jehož/jejíž totožnost byla prokázána z

tuto listinu v vyhotovení(ch) přede mnou
vlastnoručně podepsal/a.

V , dne

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu
20530/ /2022

Miroslav Pleva, advokát ev. č. ČAK 1709, sídlem Krupská
264/12, 415 01 Teplice

Prohlašuji, že , nar. v místo narození, pobyt
jehož/jejíž totožnost byla prokázána z

tuto listinu v vyhotovení(ch) přede mnou
vlastnoručně podepsal/a.

V , dne

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu
20530/ /2022

Miroslav Pleva, advokát ev. č. ČAK 1709, sídlem Krupská
264/12, 415 01 Teplice

Prohlašuji, že , nar. v místo narození, pobyt
jehož/jejíž totožnost byla prokázána z

tuto listinu v vyhotovení(ch) přede mnou
vlastnoručně podepsal/a.

V , dne

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu
20530/ /2022

Miroslav Pleva, advokát ev. č. ČAK 1709, sídlem Krupská
264/12, 415 01 Teplice

Prohlašuji, že , nar. v místo narození, pobyt
jehož/jejíž totožnost byla prokázána z

tuto listinu v vyhotovení(ch) přede mnou
vlastnoručně podepsal/a.

V , dne

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu
20530/ /2022

Miroslav Pleva, advokát ev. č. ČAK 1709, sídlem Krupská
264/12, 415 01 Teplice

Prohlašuji, že , nar. v místo narození, pobyt
jehož/jejíž totožnost byla prokázána z

tuto listinu v vyhotovení(ch) přede mnou
vlastnoručně podepsal/a.

V , dne

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu
20530/ /2022

Miroslav Pleva, advokát ev. č. ČAK 1709, sídlem Krupská
264/12, 415 01 Teplice

Prohlašuji, že , nar. v místo narození, pobyt
jehož/jejíž totožnost byla prokázána z

tuto listinu v vyhotovení(ch) přede mnou
vlastnoručně podepsal/a.

V , dne