

ADEN reality, divize Société

Vzor kupní smlouvy

Smluvní strany:

Pan XXXXXX

Trvale bytem: XXXXXX

RČ: XXXXXX

č. OP: XXXXXX

(dále jako „strana prodávající“)

a

Pan XXXXXX

Trvale bytem: XXXXXX

RČ: XXXXXX

č. OP: XXXXXX

(dále jako „strana kupující“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Kupní smlouvu

dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Strana prodávající je v katastru nemovitostí evidována jako výlučný vlastník následujících nemovitostí:

1.1.1. pozemku označeného jako stavební parcela č. XXXXXX, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře XXXXXX m², v katastrálním území XXXXXX;

1.1.2. součástí výše uvedeného pozemku označeného jako stavební parcela č. XXXXXX, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře XXXXXX m², v katastrálním území XXXXXX, je rodinný dům č. p. XXXXXX, v části obce XXXXXX, který je postaven na tomto pozemku;

1.1.3. pozemku označeného jako pozemková parcela č. XXXXXX, zahrada, o výměře XXXXXX m², v katastrálním území XXXXXX.

1.2. Výše uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro XXXXXX kraj, Katastrálním pracovištěm XXXXXX, na LV č. XXXXXX, pro obec XXXXXX, katastrální území XXXXXX, okres XXXXXX.

1.3. Výše uvedené nemovitosti včetně všech jejich součástí a příslušenství jsou dále označeny jako „Nemovitosti“.

2. PROHLÁŠENÍ A S NIMI SOUVISEJÍCÍ ZÁVAZKY SMLUVNÍCH STRAN

2.1 Strana prodávající tímto činí následující prohlášení:

2.1.1. Strana prodávající je plně oprávněna uzavřít tuto Kupní smlouvu, k platnému uzavření této Kupní smlouvy není zapotřebí jakéhokoli doposud neuděleného souhlasu jakékoli třetí osoby. Strana prodávající je výlučným vlastníkem Nemovitostí, které řádně nabyla, a její vlastnické právo nebylo zpochybněno.

2.1.2. Na Nemovitostech neváznou žádná zástavní práva, žádná věcná břemena, žádná předkupní práva ani jiná věcná práva třetích osob a ani na nich neváznou žádné dluhy (daňové, poplatkové, odvodové či jiné, včetně poplatků za elektřinu, vodu apod.). Výjimky činí:

A. Zástavní právo smluvní zřízené ve prospěch zástavního věřitele, XXXXXX, a. s., na úhradu pohledávky z meziúvěru a úvěru, zřízené podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne XXXXXX, vklad zástavního práva povolen rozhodnutím XXXXXX, s právními účinky vkladu práva ke dni XXXXXX. Toto zástavní právo zanikne uhrazením pohledávky XXXXXX, a. s., z kupní ceny podle článku 4.8. této Kupní smlouvy, a

B. Zástavní právo zajišťující pohledávky banky z úvěru poskytnutého straně kupující na koupi Nemovitostí dle článku 4.3. této smlouvy. Strana kupující a strana prodávající se zřízením tohoto zástavního práva souhlasí. Strana kupující bere obě výše uvedená zástavní práva na vědomí.

ADEN reality, divize Société

2.1.4.Strana prodávající není dle jejího vědomí stranou žádného soudního, rozhodčího nebo správního řízení, které by mohlo ovlivnit plnění jejich povinností vyplývajících z této kupní smlouvy a strana prodávající si není ani v dوما nebezpečí takového řízení. Na stranu prodávající není dle jejího vědomí podán insolvenční návrh. Strana prodávající není v úpadku ani hrozícím úpadku a nemá žádné dluhy, které by mohly být důvodem zřízení zástavního práva k Nemovitostem nebo na základě kterých by se Nemovitosti mohly stát předmětem výkonu rozhodnutí či exekuce. Žádná soudní, rozhodčí nebo správní řízení, o kterých by strana prodávající věděla, nejsou vedena ani ohledně Nemovitostí.

2.1.5.K Nemovitostem se nevztahují a ani na nich neváznou žádná užívací práva třetích osob. Nemovitosti zejména nejsou pronajaty. Nemovitosti nejsou ani žádnou třetí osobou fakticky užívány, ani v ní nemá žádná osoba umístěn trvalý pobyt, místo podnikání či sídlo.

2.1.6.Neexistují žádné smlouvy týkající se Nemovitostí, které by zakládaly věcná práva třetích osob k Nemovitostem, jež nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u místně příslušného katastrálního úřadu ohledně Nemovitostí podány jakékoliv návrhy, o nichž by dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.

2.1.7.Strana prodávající si není v dوما toho, že by Nemovitosti měly faktické vady, na které stranu kupující neupozornila.

2.1.8.Strana prodávající před uzavřením této Kupní smlouvy neučinila žádné právní ani jiné jednání, na základě kterých by se mohlo některé z prohlášení uvedených v čl. 2.1.1. až čl. 2.1.7. této Kupní smlouvy stát nepravdivým ani jí není známo, že by takový právní úkon či jiné jednání bylo učiněno jakoukoli jinou třetí osobou.

2.2.Strana prodávající se zavazuje, že v době od uzavření této Kupní smlouvy do povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch strany kupující neučiní bez předchozího souhlasu strany kupující žádné právní ani jiné jednání, na základě kterých by se mohlo některé z prohlášení uvedených v čl. 2.1.1. až čl. 2.1.8. této smlouvy stát nepravdivým anebo které by jakkoliv omezovaly vlastnické právo k Nemovitostem či bránily v převodu Nemovitostí dle této Kupní smlouvy.

2.3.Pokud by se některé z prohlášení strany prodávající uvedených v čl. 2.1.1. až čl. 2.1.8. této Kupní smlouvy ukázalo být nepravdivým, či poruší-li prodávající některou svoji povinnost dle čl. 2.2 této kupní smlouvy, a nezjedná-li prodávající nápravu ani do třiceti dnů poté, kdy k tomu bude písemně vyzvána stranou kupující, je strana prodávající povinna uhradit straně kupující smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) a strana kupující je oprávněna od této Kupní smlouvy odstoupit.

2.4.Strana kupující tímto činí následující prohlášení:

2.4.1.Strana kupující je plně oprávněna uzavřít tuto Kupní smlouvu a k platnému uzavření této Kupní smlouvy není zapotřebí jakéhokoli doposud neuděleného souhlasu jakékoli třetí osoby.

2.4.2.Proti straně kupující nejsou dle jejího vědomí nařizeny žádné exekuce ani soudní výkony rozhodnutí, ani neexistují jiné okolnosti, které by bránily platnému (absolutně i relativně) převodu Nemovitostí na stranu kupující.

2.4.3.Strana kupující není dle jejího vědomí stranou žádného soudního, rozhodčího nebo správního řízení, které by mohlo ovlivnit plnění jejich povinností vyplývajících z této Kupní smlouvy a strana kupující si není ani v dوما nebezpečí takového řízení. Na stranu kupující není dle jejího vědomí podán insolvenční návrh. Strana kupující není v úpadku ani hrozícím úpadku.

2.4.4.Strana kupující se pozorně seznámila se stavem Nemovitostí a neshledala na nich žádné vady, na které by nebyla upozorněna stranou prodávající.

2.4.5.Strana kupující před uzavřením této Kupní smlouvy neučinila žádné právní ani jiné jednání, na základě kterých by se mohlo některé z prohlášení uvedených v čl. 2.4.1. až čl. 2.4.8. této Kupní smlouvy stát nepravdivým ani jí není známo, že by takový právní úkon či jiné jednání bylo učiněno jakoukoli jinou třetí osobou.

2.5.Strana kupující se zavazuje, že v době od uzavření této Kupní smlouvy do povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch strany kupující neučiní žádné právní ani jiné jednání, na základě kterých by se mohlo některé z prohlášení uvedených v čl. 2.4.1. až čl. 2.4.8. této smlouvy stát nepravdivým.

2.6.Pokud by se některé z prohlášení strany kupující uvedených v čl. 2.4.1. až čl. 2.4.8. této kupní smlouvy ukázalo být nepravdivým, či poruší-li strana kupující svoji povinnost dle čl. 2.5. této Kupní smlouvy, a nezjedná-li strana kupující nápravu ani do třiceti dnů poté, kdy k tomu bude písemně vyzvána stranou prodávající, je strana kupující povinna uhradit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) a strana prodávající je oprávněna od této Kupní smlouvy odstoupit.

3. PROJEV VŮLE SMLUVNÍCH STRAN PŘEVĚST NEMOVITOSTI

3.1.Strana prodávající touto smlouvou prodává Nemovitosti straně kupující.

3.2.Strana kupující kupuje Nemovitosti a přijímá je do svého vlastnictví.

3.3.Strana kupující se zavazuje zaplatit straně prodávající kupní cenu sjednanou v čl. 4. této smlouvy.

4. KUPNÍ CENA

4.1.Celková kupní cena za Nemovitosti byla účastníky sjednána ve výši XXXXXX Kč (slovy: XXXXXX korun českých), (dále jen „Kupní cena“).

4.2.Kupní cena bude vypořádaná způsobem uvedeným v čl. 4.3. až 4.14. této kupní smlouvy.

4.3.První část kupní ceny ve výši XXXXXX Kč (slovy: XXXXXX korun českých) byla stranou kupující uhrazena straně prodávající ještě před uzavřením této Kupní smlouvy, a to na účet č.: 2092786379/0800, vedený u České

ADEN reality, divize Société

spořitelny a.s., variabilní symbol: 16122014, na základě Rezervační smlouvy uzavřené mezi spol. Société s.r.o., IČ: 27081613, se sídlem Střížkovská 110/3, 180 00 Praha 8 – Střížkov (dále též: „Schovatel“) a stranou kupující. Tato část kupní ceny je provizí za služby poskytnuté Schovatelem v souvislosti s prodejem Nemovitostí, započítává se na úhradu kupní ceny a jedná o vratnou zálohu, která bude klientovi vrácena zpět na účet dle podmínek v této smlouvě a Smlouvě o úschově. Strana prodávající i strana kupující s tímto způsobem úhrady této části kupní ceny souhlasí.

4.4. Druhá část kupní ceny dle článku 4.6. této smlouvy bude uhrazena z hypotečního úvěru, který za tím účelem straně kupující poskytne peněžní ústav oprávněný poskytovat úvěry, a sice: XXXXXX Banka a. s., se sídlem XXXXXX, Praha 1, IČO: XXXXXX (dále jen „Banka“).

4.5. K zajištění pohledávek Banky z Úvěrové smlouvy uzavřené mezi stranou kupující a Bankou uzavřela nebo uzavře strana prodávající Zástavní smlouvu (dále jen „Zástavní smlouva“), kterou zřizuje zástavní právo k Nemovitostem ve prospěch Banky (dále jen „Zástavní právo“). Po převodu vlastnického práva podle této smlouvy přejdou práva a povinnosti ze zástavního práva na stranu kupující.

4.6. Druhá část kupní ceny ve výši odpovídající dosud neuhrazené části pohledávky XXXXXX, a. s. z meziúvěru a úvěru ve výši XXXXXX Kč (slovy XXXXXX korun českých), na jehož zajištění bylo zřízené zástavní právo uvedené v článku 2.1.2. písm. A. této smlouvy, bude vyplacena Bankou na účet XXXXXX, a. s., číslo účtu: XXXXXX, do pěti pracovních dnů od uzavření této Kupní smlouvy a kdy budou úvěrující Bance předloženy (ve stejnopise či ověřené kopii) následující listiny:

4.6.1. souhlas se splacením závazku a vyčíslení aktuální výše neuhrazené částky z meziúvěru a úvěru, na jehož zajištění bylo zřízené zástavní právo uvedené v článku 2.1.2. písm. A. této smlouvy, poskytnutého od XXXXXX, a. s.

4.6.2. originál návrh na vklad z katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího a zástavního práva Banky k Nemovitostem ve prospěch strany kupující ověřený razítkem s datem podání.

4.7. Třetí část kupní ceny ve výši XXXXXX Kč (slovy: XXXXXX korun českých a sedmdesát haléřů) bude Stranou kupující složena z hypotečního úvěru prostřednictvím Banky do pěti pracovních dnů od uzavření této Kupní smlouvy do úschovy Schovatel, tj. Société s. r. o., IČ: 27081613, se sídlem Střížkovská 110/3, 180 00 Praha 8 – Střížkov, (dále jen „Úschova“), a to na účet č.: 2092786379/0800, vedený u České spořitelny a.s., variabilní symbol: XXXXXX (dále jen „Účet úschovy“). Nebude-li Třetí část kupní ceny připsána na Účet úschovy ve lhůtě dle předchozí věty, je strana kupující povinna uhradit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) a strana prodávající je oprávněna od této kupní smlouvy odstoupit.

4.8. Uschovaná celková částka ve výši XXXXXX Kč (slovy XXXXXX korun českých a sedmdesát haléřů) bude vyplacena straně prodávající způsobem popsaným v následujících čl. 4.8. až 4.14. této smlouvy.

4.9. Část kupní ceny ve výši XXXXXX Kč (slovy: XXXXXX korun českých) bude z Úschovy vyplacena ve prospěch strany prodávající na její účet č.: XXXXXX, vedený u XXXXXX banky, a. s., a to do pěti pracovních dnů po všestranném podepsání této Kupní smlouvy a Smlouvy o úschově.

4.10. Část kupní ceny odpovídající první části kupní ceny ve výši XXXXXX Kč (slovy: XXXXXX korun českých), která byla stranou kupující uhrazena straně prodávající ještě před uzavřením této Kupní smlouvy z vlastních zdrojů a jedná se o vratnou zálohu, bude vyplacena zpět straně kupující na účet č.: XXXXXX, vedený u XXXXXX banky a. s., a to do pěti pracovních dnů po všestranném podepsání této Kupní smlouvy a Smlouvy o úschově.

4.11. Část kupní ceny ve výši odpovídající 4% z kupní ceny, tj. částka ve výši XXXXXX Kč (XXXXXX korun českých) jako daň z nabytí nemovitosti bude z Úschovy vyplacena ve prospěch strany prodávající na účet příslušného finančního úřadu určeného pro úhradu daně z nabytí Nemovitostí, a to do deseti pracovních dnů poté, kdy bude celá uschovaná částka připsána na Účet úschovy a kdy budou Schovatel předloženy (ve stejnopise či ověřené kopii) všechny následující listiny:

4.11.1. originál vyrozumění katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch strany kupující a

4.11.2. výpis z katastru nemovitostí, na němž bude jako vlastník Nemovitostí na příslušném listu vlastnictví zapsána strana kupující a z něhož bude zřejmé, že Nemovitosti nejsou zatíženy žádným zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem či jiným omezením vlastnického práva a nejsou dotčeny žádnou změnou právních vztahů vyjma změn vyplývajících z iniciativy strany kupující a vyjma zástavního práva dle čl. 2.1.2., písm. B. této smlouvy a

4.11.3. daňové přiznání strany prodávající k dani z nabytí nemovitých věcí (Nemovitostí) podané v souvislosti s převodem Nemovitostí na stranu kupující dle této kupní smlouvy s podacím razítkem podatelny příslušného finančního úřadu osvědčujícím jeho doručení.

4.12. Část kupní ceny ve výši XXXXXX Kč (slovy: XXXXXX korun českých) bude z Úschovy vyplacena ve prospěch strany prodávající na její účet č.: XXXXXX, vedený u XXXXXX banky, a. s., a to do pěti pracovních dnů poté, kdy bude celá uschovaná částka připsána na Účet úschovy a kdy budou Schovatel předloženy (ve stejnopise či ověřené kopii) všechny následující listiny:

4.12.1. originál vyrozumění katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch strany kupující a

4.12.2. výpis z katastru nemovitostí, na němž bude jako vlastník Nemovitostí na příslušném listu vlastnictví zapsána strana kupující a z něhož bude zřejmé, že Nemovitosti nejsou zatíženy žádným zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem či jiným omezením vlastnického práva a nejsou dotčeny žádnou změnou právních vztahů vyjma změn vyplývajících z iniciativy stran kupující a vyjma zástavního práva dle čl. 2.1.2., písm. B. této smlouvy.

ADEN reality, divize Société

4.13. Zbývající částka ve výši XXXXXX Kč (slovy: XXXXXX korun českých) bude na účtu Schovatele ponechána jako provize za služby realitní kanceláře

4.14. Nebudou-li podmínky pro výplatu z Úschovy uvedené v čl. 4.7. této smlouvy splněny nejpozději dne XXXXXX, bude uschovaná částka po tomto datu vyplacena zpět Bance, a to do deseti dnů po té, kdy bude Schovateli doručena písemná výzva k jejímu vydání.

5. PŘECHOD VLASTNICKÉHO PRÁVA, PŘEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ

5.1. Vlastnické právo k Nemovitostem přejde na stranu kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Kupní smlouvy, a to s právními účinky k okamžiku podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany se zavazují, že současně s podpisem této Kupní smlouvy podepíší i návrh na vklad vlastnického práva dle této Kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

5.2. Pokud by byl příslušným katastrálním úřadem návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem dle této Kupní smlouvy pro stranu kupující pravomocně zamítnut nebo řízení o něm pravomocně zastaveno, účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou nadále vázáni svými projevy vůle prodat a koupit Nemovitosti za cenu původně dohodnutou, a zavazují se pro tento případ ve vzájemné součinnosti uzavřít do čtrnácti dnů od pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu novou Kupní smlouvu nebo dodatek splňující podmínky nebo požadavky příslušného katastrálního úřadu pro povolení vkladu, případně tuto Kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplnit dle pokynu příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do čtrnácti dnů od jeho doručení.

5.3. V případě, že katastrální úřad pravomocně zamítne návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující nebo řízení pravomocně zastaví, je Schovatel povinen složenou částku převést zpět Bance, do deseti pracovních dnů ode dne, kdy mu strana kupující nebo Banka předloží takové rozhodnutí katastrálního úřadu, nedohodnou-li se účastníci jinak.

5.4. Účastníci této Kupní smlouvy se dohodli, že strana prodávající předá Nemovitosti straně kupující do deseti dnů poté, kdy dojde k povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Kupní smlouvy. Strana kupující je povinna poskytnout straně prodávající k předání Nemovitostí veškerou potřebnou součinnost. O předání a převzetí Nemovitostí bude smluvními stranami vyhotoven a podepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav měřičů všech energií.

5.5. Nebezpečí vzniku škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Nemovitostí přechází ze strany prodávající na stranu kupující okamžikem jejich předání a převzetí.

5.6. Nejpozději ke dni předání Nemovitostí strana prodávající a strana kupující provede veškeré úkony k odhlášení strany prodávající a přihlášení strany kupující z adresy trvalého bydliště v místě adresy Nemovitostí, nedohodnou-li se strany jinak.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

6.1. Smluvní strany se dohodly, že daň z nabytí Nemovitostí uhradí v souladu se zákonem strana prodávající.

6.2. Tato Kupní smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Tato Kupní smlouva nabývá účinnosti jejím uzavřením.

6.3. Tato Kupní smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy. Touto Kupní smlouvou se ruší a nahrazují veškerá předchozí ujednání (ústní i písemná) smluvních stran týkající se předmětu této Kupní smlouvy a dalších záležitostí upravených v této Kupní smlouvě. Tuto Kupní smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě číslovaných dodatků této smlouvy podepsaných smluvními stranami.

6.4. Smluvní pokuty dle této smlouvy, budou splatné do sedmi pracovních dnů poté, kdy na ně příslušné smluvní straně vznikne právo. Případné odstoupení některé ze stran od této smlouvy nebude mít vliv na již vzniklá práva stran na smluvní pokutu anebo na náhradu škody. Smluvní strana, které dle této smlouvy vzniklo právo na smluvní pokutu, je oprávněna požadovat náhradu škody způsobené porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i v částce přesahující výši smluvní pokuty.

6.5. Tato Kupní smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech. Po jejím uzavření budou 4 stejnopisy (1 pro stranu prodávající, 1 pro stranu kupující, 1 pro Schovatele a 1 s úředně ověřenými podpisy účastníků určený pro katastrální úřad) uloženy v úschově Schovatele, který s nimi naloží za podmínek blíže uvedených ve smlouvě o úschově. 1 zbývající stejnopis bez úředně ověřených podpisů bude určen pro Banku. Smluvní strany výslovně sjednávají, že stejnopis Kupní smlouvy určený pro Banku není vyhotovením způsobilým vkladu do katastru nemovitostí.

6.6. Účastníci této Kupní smlouvy si její obsah přečetli, prohlašují, že jsou s ním srozuměni a souhlasí s ním, a na důkaz toho připojují své podpisy.

ADEN reality, divize Société

Podpisy stran:

Dne _____

PRODÁVAJÍCÍ

Dne _____

KUPUJÍCÍ

Autor:

Société s.r.o.
makler@aden-reality.cz
Tel. +420 286 889 500
Mobil: 608 626 008