

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřena v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) ve znění pozdějších předpisů

pan/paní _____,
r.č.: _____,
trvale bytem: _____
(dále jen „Prodávající“) na straně jedné

a

pan/paní _____,
r.č.: _____,
trvale bytem: _____
(dále jen „Kupující“) na straně druhé

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto _____ (dále jen „smlouva“)

Článek I.

Prodávající výslovně prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví následující nemovitosti:
budova č.p. _____ postavená na pozemku parc. č. _____,
pozemek parc. č. _____ o výměře _____ m², zastavěná plocha a nádvoří,
pozemek parc. č. _____ o výměře _____ m², zahrada,
vše zapsané na listu vlastnictví č. _____ pro katastrální území _____,
obec _____, vedeném Katastrálním úřadem pro _____,
Katastrální pracoviště _____, (dále jen „Nemovitosti“).

Článek II.

Prodávající touto smlouvou prodává Kupujícímu veškeré Nemovitosti popsané v článku I. této smlouvy spolu se všemi součástmi a příslušenstvím a spolu s veškerými právy a povinnostmi s těmito Nemovitostmi spojenými v hranicích, jak on sám prodávané Nemovitosti vlastní a užívá a Kupující tyto Nemovitosti do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá.

Článek III.

1) Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena veškerých prodávaných Nemovitostí činí _____ Kč (slovy: _____ korun českých). Tato kupní cena je konečná. Smluvní strany se dohodly, že celkovou kupní cenu zaplatí Kupující následujícím způsobem: první část kupní ceny ve výši _____ Kč zaplatil Kupující jejím složením k rukám (nebo na účet) zprostředkovatele převodu, realitní kanceláře _____, IČ: _____, se sídlem _____, a to jako blokovací depozitum na základě Dohody o složení blokovacího depozita ze dne _____,

Varianta I. – úhrada formou hypotečního úvěru

druhou část kupní ceny ve výši _____ Kč zaplatí Kupující z hypotečního úvěru poskytnutého mu _____, se sídlem: _____ (dále jen „Banka“), připsáním této částky po splnění podmínek Banky na bankovní účet určený Prodávajícím číslo: _____, a to do pracovních dnů ode dne předložení výpisu z LV č. _____ pro k. ú. _____, obec _____, vystaveného Katastrálním úřadem pro _____, KP _____, kde bude Kupující zapsán jako vlastník Nemovitostí a na kterém nebudou vyznačeny žádné právní vady, zejména žádná věcná práva třetích osob, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Banky zajišťujícího hypoteční úvěr poskytovaný Kupujícímu na úhradu části kupní ceny dle této smlouvy.

Varianta II. – úhrada bezhotovostním převodem po podpisu kupní smlouvy

druhou část kupní ceny ve výši _____ Kč zaplatí Kupující do _____
pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy na bankovní účet určený
Prodávajícím číslo _____

Varianta III. – úhrada do úschovy (notářské, advokátní či úschovy u banky)

b) druhou část kupní ceny ve výši _____ Kč zaplatil Kupující před podpisem této smlouvy složením do úschovy (dále též jen „Úschova“) u _____ se
sídlem _____ (dále též jen „Uschovatel“),
druhá část kupní ceny ve výši _____ Kč bude z Úschovy vyplacena Prodávajícímu na
bankovní účet č. _____ do _____ pracovních dnů poté, co
kterákoliv ze smluvních stran předloží Uschovateli, následující dokumenty:

- 1) originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z listu vlastnictví č. _____ pro
k. ú. _____, obec _____, vystaveného
Katastrálním úřadem pro _____, KP _____, ve kterém bude v
části A jako vlastník uveden Kupující,
- 2) tuto kupní smlouvu, na které bude příslušným katastrálním úřadem vyznačeno povolení
vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího.

nebo

druhá část kupní ceny ve výši _____ Kč bude z Úschovy vyplacena Prodávajícímu na bankovní účet č. _____, do _____ pracovních dnů poté,
co kterákoliv ze smluvních stran předloží Uschovateli, následující dokumenty:

- 1) originál nebo úředně ověřenou kopii návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího podle
této smlouvy s razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu s vyznačením skutečnosti,
že byl spolu s povinnými přílohami doručen,
- 2) originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z LV č. _____ pro
k.ú. _____, obec _____, vystaveného Katastrálním
úřadem pro _____, KP _____, kde bude vyznačena
plomba, znamenající probíhající řízení o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Ku-
pujícího.

Varianta IV. – úhrada dokumentárním akreditivem

b) druhou část kupní ceny ve výši _____ Kč zaplatí Kupující prostřednictvím
neodvolatelného dokumentárního akreditivu na částku _____ Kč, jehož
otevření zajistil Kupující ve prospěch Prodávajícího na dobu _____ měsíců
s automatickým jednorázovým prodloužením o další 3 měsíce u _____, se
sídlem _____ (dále jen „Banka“), přičemž takto uložené prostředky může čerpat
Prodávající proti předložení následujících dokladů Bance:

- 1) originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z listu vlastnictví č. _____ pro
k. ú. _____, obec _____, vystaveného
Katastrálním úřadem pro _____, KP _____, ve
kterém bude v části A jako vlastník uveden Kupující,
- 2) tuto kupní smlouvu, na které bude příslušným katastrálním úřadem vyznačeno povolení
vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího.

nebo

- 1) originál nebo úředně ověřenou kopii návrhu na vklad vlastnického práva Kupujícího podle
této smlouvy s razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu s vyznačením skutečnosti,
že byl spolu s povinnými přílohami doručen,
- 2) originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z LV č. _____ pro
k. ú. _____, obec _____, vystaveného
Katastrálním úřadem pro _____ KP _____, kde bude
vyznačena plomba, znamenající probíhající řízení o povolení vkladu vlastnického práva ve
prospěch Kupujícího.

Na základě splnění výše uvedených podmínek k čerpání akreditivu poukáže Banka částku, na kterou
zní akreditiv ve prospěch Prodávajícího, na jím určený bankovní účet číslo _____,
vedený u _____

3) Smluvní strany výslovně prohlašují, že s těmito platebními podmínkami souhlasí.

Článek IV.

Prodávající se zavazuje řádně vyklizené Nemovitosti předat Kupujícímu nejpozději do _____. Při předání Nemovitostí bude mezi smluvními stranami vyhotoven předávací protokol, ve kterém bude zejména uveden stav měřidel energií k datu předání. Smluvní strany se zavazují, že v souvislosti s touto smlouvou provedou ve vzájemné součinnosti potřebné

úkony spojené s přehlášením dodávek vody, elektřiny, plynu, pojištění nemovitostí a odvozu odpadků.

Veškeré platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním Nemovitostí přede dnem jejich předání, zejména platby za odběr energií (voda, plyn, elektřina), za odvoz komunálního odpadu a za užívání telefonní účastnické stanice, hradí Prodávající. Prodávající se zavazuje zaplatit Kupujícímu všechny případné nedoplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětných Nemovitostí vztahující se k období přede dnem jejich předání, které bude případně nucen Kupující zaplatit. Kupující se zavazuje zaplatit Prodávajícímu všechny případné přeplatky plateb za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětných Nemovitostí vztahující se k období přede dnem jejich předání, které mu budou případně vyplaceny.

Článek V.

Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu dle této smlouvy neváznou žádné právní vady, zejména žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva, nájemní práva a ani jiné právní závady, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Banky zajišťujícího hypoteční úvěr poskytovaný Kupujícímu na úhradu části kupní ceny dle této smlouvy. (pouze u Varianty I.)

Prodávající prohlašuje, že neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně předmětu převodu dle této smlouvy zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně předmětu převodu dle této smlouvy podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Banky zajišťujícího hypoteční úvěr poskytovaný Kupujícímu na úhradu části kupní ceny dle této smlouvy. (pouze u Varianty I.)

Prodávající se zavazuje, že do dne vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího podle této kupní smlouvy nezřídí ve prospěch třetích osob žádná výše uvedená práva a ani jinak předmět převodu dle této smlouvy nezatíží.

Kupující prohlašuje, že si předmětné Nemovitosti řádně prohlédl a je mu znám jejich současný faktický stav a neshledal na Nemovitostech žádné vady, na které by nebyl upozorněn Prodávajícím. Kupující výslovně prohlašuje, že bere na vědomí, že na předmětu převodu vázne zástavní právo ve prospěch Banky zajišťujícího hypoteční úvěr poskytovaný Kupujícímu na úhradu části kupní ceny dle této smlouvy. (pouze u Varianty I.)

Smluvní strany sjednávají, že v případě oprávněného odstoupení od této smlouvy se smlouva od počátku ruší. Smluvní strany jsou si povinny bezodkladně vrátit již poskytnutá plnění. Odstoupení musí být učiněno písemnou formou s tím, že úkon o odstoupení musí být druhé smluvní straně doručen.

V případě odstoupení od smlouvy se Prodávající zavazuje bezodkladně uhradit Bance finanční prostředky, které byly Prodávajícímu uhrazeny jako část kupní ceny z hypotečního úvěru čerpaného Kupující. (pouze u Varianty I.)

Článek VI.

Smluvní strany při podpisu této kupní smlouvy podepsaly i návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího.

Správní poplatky spojené se zápisem vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí nese Kupující.

Daň z převodu nemovitostí platnou v zákonné výši v souladu se zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, hradí Prodávající.

Článek VII.

Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího podle této smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, že uzavřou do 14 dnů od zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu do-
datek k této smlouvě nebo novou kupní smlouvu, tak aby byly vytýkané vady odstraněny, případně, že na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.

Článek VIII.

Vlastnické právo k předmětným Nemovitostem nabývá Kupující se všemi právy a povinnostmi vkladem do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu nastávají k okamžiku, kdy návrh na vklad došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

Nebezpečí škody na předmětu koupě přechází na kupujícího _____
(poznámka: nutno zkontrolovat pojistné smlouvy a podle nich toto ustanovení upravit). Prodávající se zavazuje, že pojišťovně, u které je pojištěn předmět koupě, neoznámí změnu vlastnictví dříve než 3 pracovní dny od předání předmětu koupě.

Tato smlouva se vyhotovuje v _____ stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení, a zbývající budou podány spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu.

Smluvní strany prohlašují, že shora uvedená ujednání jsou veškerými ujednáními, která v souvislosti s koupí učinily, a že neučinily žádná vedlejší ujednání při této kupní smlouvě, která by v ní nebyla obsažena.

Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva může být měněna a doplňována pouze v písemné formě s podpisy účastníků na téže listině a stejně tak i případná vedlejší ujednání při této kupní smlouvě musí být učiněna v písemné formě s podpisy účastníků na téže listině.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují k této smlouvě své podpisy.

V _____ dne _____

Prodávající

Kupující