

KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

Pavel Šimek

nar. 29. listopadu 1971

bytem Praha 6 - Střešovice, Slunná 586/12, PSČ 162 00

(dále jen „**prodávající**“)

na straně jedné

a

_____ i
IČ/reg.č.: _____
se sídlem: _____
zápis v obchodním rejstříku či jiném registru: _____
zastoupen _____

_____ ii
r.č./datum narození: _____
IČ: _____
místo podnikání/trvalé bydliště: _____
zastoupen _____

(dále jen „**kupující**“)

na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne a měsíce tuto kupní smlouvu (dále jen „**smlouva**“)

1 Článek – předmět koupě

1.1 Prodávající má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitosti:

- pozemek parc. č. st. 657, jehož součástí je stavba: Nový Hradec Králové, č.p. 718, zem. stav
- pozemek parc. č. st. 1253, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zem. stav
- pozemek parc. č. st. 1256, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zem. stav
- pozemek parc. č. st. 1257, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zem. stav
- pozemek parc. č. st. 1258, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zem. stav
- pozemek parc. č. st. 1259, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zem. stav
- pozemek parc. č. st. 1260, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zem. stav
- pozemek parc. č. 899/1
- pozemek parc. č. 899/2
- pozemek parc. č. 899/3
- pozemek parc. č. 899/4
- pozemek parc. č. 899/7
- pozemek parc. č. 899/9
- pozemek parc. č. 899/10
- pozemek parc. č. 901/3
- pozemek parc. č. 3510

- pozemek parc. č. 3511
- pozemek parc. č. 3602
- pozemek parc. č. 3603

které se nachází v obci Hradec Králové, části obce Nový Hradec Králové, katastrálním území Nový Hradec Králové, a jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Hradec Králové, na LV č. 3999

(společně dále jen „**Nemovitosti**“).

- 1.2 Prodávající prohlašuje, že na Nemovitostech nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní práva ani jiná práva, která by omezovala prodávajícího v nakládání s Nemovitostmi.

2 Článek – převod Nemovitostí

- 2.1 Prodávající tímto převádí kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví vlastnické právo k Nemovitostem spolu s jejich součástmi a příslušenstvím, všemi právy a povinnostmi a zavazuje se je předat kupujícímu a kupující je tímto od prodávajícího kupuje do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se zaplatit za Nemovitosti kupní cenu a převzít je.

3 Článek – prohlášení prodávajícího

- 3.1 Prodávající prohlašuje, že

- a) jeho vlastnické právo k Nemovitostem není k dnešnímu dni jakkoli zpochybněno a dle nejlepších vědomostí prodávajícího neexistuje jakákoliv osoba nebo instituce nebo státní či jiný orgán, který by toto vlastnické právo ke dni podpisu této smlouvy zpochybňoval;
- b) Nemovitosti jsou prosty právních vad a jakýchkoliv zatížení, zástavních práv a břemen, služebností a veškerých nájemních práv, práv třetích osob, předkupních práv, jakož i jiných omezení. Nemovitosti jsou prosty i jakýchkoliv dalších právních vad, které by mohly jakkoli omezit kupujícího v nakládání s Nemovitostmi;
- c) Nemovitosti nejsou předmětem restitučního, konkursního či insolvenčního nebo jiného obdobného řízení ani řízení o výkonu soudního nebo správního rozhodnutí;
- d) proti prodávajícímu nejsou zahájena ani vedena žádná soudní, správní či jiná řízení (včetně insolvenčního řízení), která by mohla mít za následek jakékoliv omezení vlastnických práv k Nemovitostem nebo by mohla mít tato soudní či správní či jiná řízení za následek poškození Nemovitostí výkonem rozhodnutí, exekucí či zřízením zástavního práva příslušného finančního úřadu či jiného orgánu, ani nejsou prodávajícímu známy žádné skutečnosti, které by mohly vést k zahájení těchto řízení;
- e) nemá daňové nebo jiné nedoplatky týkající se Nemovitostí;
- f) Nemovitosti nebyly vloženy do základního kapitálu žádné obchodní společnosti, družstva, nadace, nadačního fondu či jiného právního subjektu;
- g) dle nejlepšího vědomí prodávajícího žádný subjekt nemá na adrese Nemovitostí evidován trvalý pobyt, místo svého podnikání či sídlo;
- h) neexistují žádné smlouvy, které zakládají či by mohly založit práva, jež nejsou dosud zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně předmětu převodu podány jakékoliv návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto a u žádného soudu nebo orgánu státní správy nebyla proti jejich straně prodávající podána žaloba či jiný návrh, který by mohl v případě nepříznivého rozhodnutí vážně a nepříznivě ovlivnit převod předmětu převodu do vlastnictví strany kupujícího;
- i) výše uvedená prohlášení a ujištění jsou ke dni podpisu této smlouvy pravdivá s výjimkou těch případů, kdy ke změně uvedených ujištění či prohlášení došlo v souvislosti s přímým jednáním kupujícího nebo jednáním, které kupující předem písemně schválil.

- 3.2 Prodávající se zavazuje, že:

- a) po dobu do povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího Nemovitosti nezadluží, nezatíží, nepronajme, nevloží, nepřevede, ani nebude usilovat o její převod s výjimkou převodu na kupujícího;
- b) po podpisu této kupní smlouvy poskytne kupujícímu bezodkladně nezbytnou součinnost v souvislosti s převodem vlastnického práva k Nemovitostem.

3.3 Smluvní strany sjednávají, že kupující nepřebírá ani na něj nepřecházejí žádné dluhy prodávajícího váznoucí na Nemovitostech nebo s nimi související ani žádné jiné dluhy prodávajícího. Smluvní strany dále sjednávají, že pokud by na kupujícího uzavřením této smlouvy přešel jakýkoli dluh prodávajícího, zavazuje se prodávající tento dluh uhradit třetí osobě, a pro případ, že prodávající tento závazek poruší, zavazuje se prodávající nahradit kupujícímu vše, co kupující za prodávajícího uhradil.

4 Článek – prohlášení kupujícího

4.1 Kupující prohlašuje, že:

- a) je seznámen s faktickým i právním stavem Nemovitostí tak, jak je popsán v této kupní smlouvě a tak, jak byl nebo mohl být zjištěn při fyzické prohlídce, která byla kupujícímu umožněna, je mu známo jejich polohopisné uspořádání, přístupnost a současná podoba, je si vědom, že jde o Nemovitosti v minulosti užívané a jako takové je akceptuje a nemá vůči nim výhrady, nevymínil si jakoukoliv zvláštní vlastnost Nemovitostí, kterou by měly splňovat, a že stav Nemovitostí odpovídá jejich stáří a způsobu užívání, a v tomto stavu je způsobem uvedeným v čl. 6 převezme;
- b) na jeho straně nic nebrání uzavření této kupní smlouvy, zejména proti němu není vedeno žádné exekuční ani insolvenční řízení, ani si není vědom toho, že by zahájení exekučního či insolvenčního řízení na jeho straně hrozilo, ani úhradou kupní ceny nezkracuje žádné své věřitele;
- c) uzavření a plnění této smlouvy stranou kupující, ani realizace transakcí touto smlouvou zamýšlených, nebudou v rozporu nebo porušovat (i) jakékoliv ustanovení organizačních dokumentů kupujícího, (ii) jakoukoliv smlouvu, jíž je kupující stranou, (iii) jakékoliv rozhodnutí jakéhokoli soudu či státního, regulačního či správního orgánu, jímž je kupující vázán, ani (iv) jakýkoliv právní předpis vztahující se na kupujícího, a uzavření této smlouvy bylo schváleno nejvyšším orgánem kupujícího;
- d) ve smyslu ust. § 7a zák. č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů, převzal před podpisem této smlouvy od prodávajícího průkaz energetické náročnosti budov, jež jsou součástí Nemovitostí.

4.2 Kupující dále prohlašuje a bere na vědomí, že prodávající mu neposkytuje jakékoliv jiné prohlášení, než která jsou uvedena v čl. 3 této smlouvy.

5 Článek – kupní cena

5.1 Kupní cena za Nemovitosti činí _____ Kč (slovy: _____ korun českých) – dále jen „Kupní cena“.

Celou Kupní cenu se kupující zavazuje uhradit z _____ zdrojů bezhotovostním převodem do úschovy advokáta advokátní kanceláře Čalfa, Bartošík a partneři s.r.o., advokátní kancelář. IČ: 28221770, se sídlem Karlovo nám. 671/24, Praha 1, PSČ 110 00 (dále jen „Schovatel“) na účet č.ú. _____ vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., a to do deseti (10) pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy.

O úschově Kupní ceny je dnešního dne uzavírána samostatná smlouva o úschově mezi prodávajícím, kupujícím a Schovatelem.

5.2 Pod podmínkou složení Kupní ceny v souladu s ustanovením čl. 5.1 této smlouvy do úschovy Schovatele bude Schovatel s uschovanými finančními prostředky nakládat následovně. Schovatel ze své úschovy uvolní celou uschovanou částku na účet č. _____

vedený u _____ do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy Schovatel obdrží výpis z katastru nemovitostí (příslušný list vlastnictví), ze kterého bude vyplývat, že kupující má ve svém výlučném vlastnictví Nemovitosti a Nemovitosti nejsou nijak zatíženy a na LV nebude zaznamenána ani žádná poznámka či jakákoliv plomba vyjma případných právních řízení, vad, poznámek či plomb zapsaných na základě právních jednání kupujícího nebo z důvodu na straně kupujícího. Připsáním Kupní ceny na účet prodávajícího je splněna povinnost kupujícího uhradit Kupní cenu.

5.3 Poplatek za návrh na vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy hradí prodávající.

6 Článek – předání a stav Nemovitostí

6.1 Smluvní strany se dohodly, že Nemovitosti bude předány kupujícímu tak, že prodávající je kupujícímu předá do 10 dnů po rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy a současně po uvolnění kupní ceny dle čl. 5.2 této smlouvy. Nedohodnou – li se smluvní strany jinak, okamžikem předání je poslední den této lhůty v 18,00 hodin.

6.2 O předání bude pořízen písemný protokol o předání a převzetí, podepsaný oběma smluvními stranami, který bude obsahovat popis aktuálního stavu předávaných Nemovitostí. Jeho součástí budou záznamy stavů měřičů, spotřeby médií a ostatní zjištěné údaje.

6.3 Proávající se zavazuje zaplatit úhradu za služby spojené s užíváním Nemovitostí do dne předání Nemovitostí, včetně veškerých poplatků a nedoplatků za elektrickou energii, vodné, dodávky plynu apod. a dále zaplatit veškeré daně a poplatky, včetně jejich příslušenství ve vztahu k Nemovitostem do dne předání Nemovitostí.

6.4 Dnem předání Nemovitostí na kupujícího přejde:

6.4.1 nebezpečí vzniku škody na Nemovitostech,

6.4.2 veškeré povinnosti ke správě a údržbě Nemovitostí.

6.5 Proávající se dále zavazuje informovat dodavatele služeb a médií do prodávaných Nemovitostí o převodu vlastnictví Nemovitostí a poskytnout kupujícímu veškerou součinnost potřebnou k administrativnímu i faktickému převodu dodavatelských smluv.

6.6 Proávající neposkytuje kupujícímu žádnou záruku za faktický stav budov, které jsou součástí Nemovitostí, ani nebude odpovědný za žádné zjevné ani skryté vady, nebo újmu, která by v důsledku budovy mohla straně kupující vzniknout.

6.7 Pro vyloučení pochybností byl kupující seznámen i s informací, že prodávající má k dispozici pouze nekompletní podklady k budovám, které jsou součástí Nemovitostí a kupující toto nepovažuje za vadu předmětu převodu. Proávající dále prohlašuje, že k budovám existuje pouze neúplná dokumentace týkající se povinných revizí, a kupující toto nepovažuje za vadu předmětu převodu, kdy si potřebné dané revize zajistí sám na vlastní náklady po nabytí vlastnického práva k Nemovitostem.

6.8 Kupující bere na vědomí, že mu prodávajícím není poskytnuta jakákoli záruka ohledně realizovatelnosti případného projektu výstavby, přestavby, rekonstrukce, nástavby nebo jakýchkoli plánovaných úprav nebo užívání Nemovitostí a v tomto ohledu rovněž nemá a nebude mít vůči prodávajícímu jakékoli nároky a je s tím srozuměn.

6.9 Kupující dále souhlasí s tím, že prodávající nebude kupujícímu poskytovat jakékoli záruky za případné vady Nemovitostí související s ekologickým zatížením.

6.10 Kupující proto prohlašuje, že k takto zjištěnému faktickému stavebně technickému stavu Nemovitostí nemá žádných námitek a v tomto stavu, opotřebení a účelu užívání je kupuje.

- 6.11 Smluvní strany se tak dohodly, že prodávající neodpovídá kupujícímu za faktické vady Nemovitostí. Kupující se tak tímto vzdává v souladu s ust. § 1916 odst. 2 občanského zákoníku svých práv z vadného plnění poskytnutého prodávajícím na základě této smlouvy v rozsahu práv z faktických vad Nemovitostí.
- 6.12 Kupující dále prohlašuje, že veškeré informace týkající se Nemovitostí poskytnuté prodávajícím si měl možnost prověřit a ověřit z dokladů předaných prodávajícím či osobním zajištěním podkladů a že nezjistil žádné skutečnosti, které by mohly nepříznivě ovlivnit rozhodnutí kupujícího uzavřít tuto smlouvu nebo nabýt Nemovitosti.
- 6.13 Kupující prohlašuje, že mu byl také prodávajícím dostatečnou dobu před uzavřením této smlouvy udělen přístup k Nemovitostem za účelem osobní prohlídky Nemovitostí, a dále poskytnuty dokumenty, aby mohl kupující provést prověření právního a stavebně technického stavu Nemovitostí (dále jen „**Prověrka**“).
- 6.14 Prodávající nenese žádnou odpovědnost za jakékoli nedostatky Nemovitostí (byť by byly porušením prohlášení prodávajícího podle této smlouvy), které jsou zjištělné z dokumentů, které si kupující získal v rámci Prověrky a které vyplývají ze stavu Nemovitostí, jak je mj. popsán v této smlouvě nebo jaký byl zjevný v rámci osobní prohlídky Nemovitostí.
- 6.15 Na základě výše uvedeného kupující prohlašuje, že v rozsahu Prověrky byl se stavebně technickým, jakož i právním stavem Nemovitostí plně seznámen a je s ním srozuměn, přičemž tento stav si v rámci jím provedené Prověrky odborně ověřil a prověřil, a proto potvrzuje, že zjistil všechny údaje, které považuje za podstatné ve vztahu k uzavření této smlouvy a důkladně se s nimi seznámil.

7 Článek – odstoupení od smlouvy a smluvní sankce

- 7.1 V případě, že se jakékoliv prohlášení prodávajícího dle čl. 3.1 této smlouvy ukáže nepravdivým, klamavým či zavádějícím a prodávající neodstraní závadný stav vzniklý nepravdivostí tohoto prohlášení ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy mu bude doručena výzva kupujícího ke zjednání nápravy, případně že prodávající nesplní kteroukoli ze svých povinností dle čl. 3.2 této smlouvy, a to ani do třiceti (30) dnů ode dne, kdy mu bude doručena výzva kupujícího, je kupující oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy a současně má vůči prodávajícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých), kterou se zavazuje prodávající uhradit kupujícímu, a to na základě výzvy kupujícího s tím, že nárok na úhradu smluvní pokuty není vázán na právo kupujícího od smlouvy odstoupit.
- 7.2 V případě, když nebude uhrazena včas Kupní cena dle čl. 5.1 této smlouvy nebo její část a to ani v dodatečně lhůtě třiceti (30) dnů ode dne splatnosti dluhu, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a současně má vůči kupujícímu nárok na smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých), kterou se zavazuje kupující uhradit prodávajícímu, a to na základě výzvy prodávajícího s tím, že nárok na úhradu smluvní pokuty není vázán na právo prodávajícího od smlouvy odstoupit.
- 7.3 V případě prodlení prodávajícího s předáním Nemovitostí ve lhůtě dle čl. 6.1 této smlouvy, má kupující právo na smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý den prodlení, a to na základě výzvy kupujícího.
- 7.4 V případě prodlení kupujícího s převzetím Nemovitostí dle čl. 6.1 této smlouvy, má prodávající právo na smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý den prodlení, a to na základě výzvy prodávajícího.
- 7.5 Smluvní pokuty jsou splatné do 10 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejich úhradě, resp. písemného oznámení o vzniku nároku na smluvní pokutu.

- 7.6 Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok smluvních stran na náhradu škody způsobenou porušením povinností vyplývajících z této smlouvy. Strany se dohodly, že pro účely této smlouvy se § 2050, občanského zákoníku, neuplatní.

8 Článek – úschova listin

- 8.1 Smluvní strany se dohodly, že po podpisu této smlouvy zůstanou v úschově Schovatele jedno (1) vyhotovení této kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy smluvních stran, spolu s jedním (1) vyhotovením návrhu na povolení vkladu vlastnického práva.
- 8.2 Poté, co bude do úschovy Schovatele složena Kupní cena, Schovatel jedno (1) vyhotovení kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy smluvních stran společně s návrhem na povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch kupujícího a spolu s potvrzením o složení Kupní ceny do úschovy Schovatele nejpozději do tří (3) pracovních dnů doručí do podatelny k příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 8.3 Nebudou-li podmínky pro uvolnění listin z úschovy podle čl. 8.2 této smlouvy splněny ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne splatnosti Kupní ceny dle čl. 5.1 této smlouvy, uvolní a odevzdá Schovatel všechny uschované listiny prodávajícímu, a to do 5 pracovních dnů ode dne uplynutí lhůty pro úhradu.

9 Článek – ostatní ustanovení

- 9.1 V případě, že by byl zamítnut návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch kupujícího nebo by toto řízení bylo přerušeno či zastaveno, zavazují se strany této smlouvy neprodleně odstranit případné vady či jiné překážky, pro které byl návrh zamítnut, řízení přerušeno či zastaveno, včetně uzavření nové kupní smlouvy (bude-li to nezbytné), která svým obsahem upraví práva a povinnosti stran v situaci, která po zrušení nastane. Smluvní strany, jsou oprávněny od této smlouvy odstoupit v případě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o nepovolení vkladu dle této smlouvy a nebudou-li smluvní strany schopny důvod nepovolení odstranit ani ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy jim byla tato skutečnost oznámena.
- 9.2 Tato smlouva byla sepsána v souladu a podle práva České republiky, zejména podle příslušných ustanovení občanského zákoníku s výjimkou těch dispozitivních ustanovení, jejichž použití je touto smlouvou výslovně vyloučeno.
- 9.3 Tato smlouva představuje úplné ujednání mezi smluvními stranami ve vztahu k jejich předmětu a ke všem náležitostem, které smluvní strany měly nebo chtěly ujednat a nahrazuje veškeré předcházející dohody a ujednání mezi stranami, ať již písemné, ústní či jiné, vztahující se k jejímu předmětu.
- 9.4 Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemným ujednáním obou stran, které bude výslovně označeno jako dodatek této smlouvy, který bude číselně označen. Dodatek se stává součástí této smlouvy dnem jeho podpisu smluvními stranami.
- 9.5 Případná neplatnost některého ujednání této smlouvy nezakládá neplatnost ostatních ujednání či smlouvy jako celku. Pro tento případ se smluvní strany bez výhrad zavazují, že neplatné ustanovení bude upraveno do rozsahu nezbytného k odstranění neplatnosti či bude vymazáno a nahrazeno ustanovením novým, aby účel a cíl této smlouvy mohl být řádně prováděn a aby platnost a účinnost této smlouvy nebyla tímto nijak dotčena.
- 9.6 Spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou řešeny příslušnými obecnými soudy České republiky.
- 9.7 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, vyjma ustanovení čl.2 této smlouvy, které nabývá účinnosti až okamžikem složení celé Kupní ceny do úschovy Schovatele dle čl.5.1 této smlouvy (odkládací podmínka).

Příloha č. 4

9.8 Tato smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, jedno (1) pro prodávajícího, jedno (1) pro kupujícího a jedno (1) s ověřenými podpisy pro katastrální úřad. Spolu s touto smlouvou podepíše smluvní strany návrh na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí.

V Praze dne

.....
Pavel Šimek

.....

Níže podepsaná Jana Šimková, nar. _____, bytem _____, jakožto manželka prodávajícího, tímto výslovně souhlasí s převodem vlastnického práva k Nemovitostem specifikovaným v této smlouvě, které jsou součástí společného jmění manželů prodávajícího a Jany Šimkové, a to za podmínek sjednaných v této smlouvě. Manželka prodávajícího potvrzuje, že s uvedeným převodem souhlasí ve smyslu § 714 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

.....
Jana Šimková

ⁱ Vyplní kupující – právnická osoba

ⁱⁱ Vyplní kupující – fyzická osoba