

Kupní smlouva o prodeji nemovitých věcí

uzavřená v souladu s ustanovením § 2079 a násl. (zejména § 2128 a násl.) zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), ve znění změn a doplňků, níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:

Adam Lang.....

(dále jen „prodávající“)

a

.....,
trvale bytem

(dále jen „kupující“)

takto:

I. Preambule

1. Proávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:
 - **stavba** Nový Lískovec, č.e. 568, způsob využití – stavba pro rodinnou rekreaci, stojící na parcele č. 1133 ve vlastnictví třetí osoby,vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, obec Brno (okres Brno-město), část obce Nový Lískovec, **katastrální území Nový Lískovec na LV 1141** (dále jen „**předmětné nemovitosti**“ nebo také „**předmět koupě**“).
2. Předmětem koupě jsou i veškeré součásti a příslušenství výše uvedených předmětných nemovitých věcí v rozsahu, v jakém je prodávající užíval či byl oprávněn užívat, nezapsané v katastru nemovitostí.
3. Proávající prohlašuje, že ohledně předmětu koupě není k datu podpisu této smlouvy veden proti prodávajícímu spor o vlastnictví k předmětu koupě nebo k jakékoliv její části, a že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
4. Proávající dále výslovně upozorňuje kupujícího na ustanovení § 3056 odst. 1 OZ, podle něž má vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba jiného vlastníka (tedy v tomto případě předmět koupě), která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ani ke dni nabytí účinnosti občanského zákoníku, k této stavbě **předkupní právo**. Proávající je tedy povinen postupovat v souladu s ustanovením §2140 a násl. OZ, a nabídnout po uzavření této kupní smlouvy předmětné nemovitosti vlastníkovu pozemku, na němž stavba stojí (dále jen „**Předkupník**“), za podmínek uvedených v ust. §2140 a násl. OZ.

II. Předmět smlouvy

1. Proávající prodává touto smlouvou předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, včetně všech práv a povinností, do výlučného vlastnictví kupujícího za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v čl. IV. této smlouvy a kupující předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, do svého výlučného vlastnictví přijímá.

III.

Prohlášení prodávajícího a kupujícího

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě nevážnou žádné právní ani jiné vady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, vyjma těch, jež jsou k dnešnímu dni zapsána na přiloženém listu vlastnictví ani jiné právní povinnosti (zapsané či nezapsané v katastru nemovitostí), které by bránily nebo omezovaly vlastníka ve volné dispozici s tímto majetkem, a které by bylo třeba touto smlouvou zvlášť vypořádat, vyjma zákonného předkupního práva uvedeného výše.
2. Prodávající dále prohlašuje, že v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí nezatíží předmět koupě žádnými zástavními právy, věcnými břemeny, nájemními právy ani jinak, vyjma výše uvedených již váznoucích na předmětu koupě.
3. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh. Dále prohlašuje, že vůči němu není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci a že neexistuje ani žádná jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí.
4. Prodávající prohlašuje, že mu není známo, že by si jakákoliv třetí osoba činila jakékoliv právo nebo nárok (např. na vlastnictví, nájemní právo, věcné břemeno) ve vztahu k předmětu koupě např. vyplývající z restitučních či rehabilitačních předpisů.
5. Prodávající prohlašuje, že nemá žádné nedoplatky na daních nebo na poplatcích, ani jiné nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se smlouvy (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod.) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s předmětem koupě a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením předmětu koupě.
6. Prodávající prohlašuje, že neprobíhají žádné spory zejména soudní (včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy), vztahující se k předmětu koupě, a to ani spory týkající se nájemních a sousedských vztahů, neběží žádné správní řízení, a to ani řízení na příslušném katastrálním úřadu týkající se předmětu koupě, nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmět koupě určitým způsobem nebo všeobecně.
7. Kupující prohlašuje, že mu je znám právní i faktický stav předmětu koupě, s tímto stavem se seznámil, a že předmět koupě kupuje v tomto stavu, ve kterém se předmět koupě ke dni podpisu této smlouvy nachází.

IV.

Kupní cena

1. Kupní cena za předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy činí částku celkem ve výši **XXXXXXXX,- Kč** (slovy XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX korun českých).
2. Smluvní strany se dohodly na způsobu úhrady kupní ceny za předmětné věci nemovité tak, že celou kupní cenu ve výši **XXXXXXX** Kč se kupující zavazuje složit nejpozději **do pěti (5) pracovních dnů od podpisu této Smlouvy** na účet advokátní úschovy realizované prostřednictvím **Mgr. Jakuba Norberta**, advokáta, ev. č. ČAK 20803 (dále jen „**Schovatel**“), č.ú. **XXXXXXX/2700**, vedený u UCB, v souladu se zněním samostatné Smlouvy o úschově uzavřené dnešního dne mezi kupujícím, prodávajícím a Schovatelem (dále jen „**Smlouva o úschově**“), přičemž kupní cena se považuje za uhrazenou dnem připsání peněžních prostředků na úschovní účet.

V.

Řízení o povolení vkladu vlastnického práva

1. Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím k předmětným nemovitostem přejdou na kupujícího dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do této doby jsou účastníci této smlouvy vázáni závazky z ní vyplývajícími.
2. Účastníci této smlouvy žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly vyznačeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.
3. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí ke Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, je povinen podat a podepsat kupující, a to bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy, nikoliv však dříve, než bude postaveno na jisto, že rozvazovací podmínka dle čl. VII této smlouvy již nemůže být naplněna (tj. v případě negativního stanoviska předkupníka k nabídce koupě), přičemž správní poplatek s ním spojený uhradí kupující z vlastních prostředků nad rámec sjednané kupní ceny.
4. Pokud by došlo z jakéhokoli důvodu k zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy či k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, zavazují se účastníci této smlouvy do dvaceti dnů od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení či zamítnutí návrhu na vklad uzavřít novou kupní smlouvu se stejným obsahem, tj. zejména se shodným předmětem koupě a kupní cenou, a s odstraněním případných nedostatků, které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu či k zamítnutí návrhu na vklad.

VI.

Nebezpečí škody a předání nemovitostí

1. Nebezpečí škody na předmětu prodeje přechází na kupujícího okamžikem vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.
2. Předmět koupě bude kupujícímu předán do deseti (10) dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětným nemovitým věcem na základě této smlouvy do katastru nemovitostí. Prodávající předá zejména veškeré klíče a jiná přístupová zařízení k předmětu koupě. O předání bude pořízen písemný protokol.

VII.

Rozvazovací podmínka

1. Prodávající seznámil kupujícího s existencí zákonného předkupního práva vázoucím na předmětných nemovitostech podle § 3056 odst. 1 OZ. Prodávající se zavazuje, že bez zbytečného prodlení po uzavření této smlouvy učiní písemnou předkupní nabídku vlastníkovému pozemku, na kterém je předmětná stavba postavena, tj. Předkupníkovi.
2. Prodávající se zavazuje kupujícího bez zbytečného prodlení písemně informovat v případě, že Předkupník v zákonné lhůtě předkupní nabídku využije, tzn. uzavře kupní smlouvu o koupi předmětu koupě a uhradí kupní cenu. Prodávající a kupující sjednávají pro tento případ rozvazovací podmínku, kdy vzájemná práva a povinnosti zanikají okamžikem využití předkupní nabídky Předkupníkem. Smluvní strany jsou pak povinny vrátit si veškerá plnění, která na základě této smlouvy přijaly. V takovém případě smluvním stranám nevzniká žádný nárok na náhradu škody nebo úhradu jakékoliv smluvní pokuty.
3. Prodávající se zavazuje kupujícího bez zbytečného prodlení písemně informovat také v případě, že Předkupník nevyužije předkupní nabídku nebo v případě, že se svého předkupního práva vzdá.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je platná a účinná okamžikem jejího uzavření smluvními stranami. Prodávající a kupující prohlašují, že v souladu s ust. § 2140 a násl. OZ, zejména ustanovením §2145 OZ, je tato smlouva uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva Předkupníkem.
2. Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k předmětným nemovitostem na základě této smlouvy mimo ta ujednání, která jsou výslovně uvedena v textu této smlouvy výše, mezi sebou neujednaly ústně ani jinou formou zejména:
 - a) výhradu vlastnického práva,
 - b) právo zpětné koupě,
 - c) zákaz zcizení nebo zatížení,
 - d) výhradu předkupního práva,
 - e) právo lepšího kupce,
 - f) právo koupě na zkoušku,
 - g) ani jakékoli výhrady či podmínky připouštějící změnu nebo zánik práv a povinností z této smlouvy,
 - h) nebo jakákoli jiná vedlejší ujednání (např. ujednání o smluvní pokutě).

Smluvní strany v dané souvislosti dále ujednávají, že jakákoli vedlejší ujednání při smlouvě, resp. po jejím uzavření mezi nimi musí být učiněna písemně, jinak nejsou ani platná ani účinná.

3. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit.
4. Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 OZ, že na sebe smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy a není jim známa skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně omezila zejména možnost plnit závazky ze smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.
5. Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními OZ a dále právním řádem ČR.
6. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
7. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
8. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží společnost PROKONZULTA, a.s., Brno, Křenová 26 a jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení.
9. Smluvní strany dále prohlašují s přihlédnutím k ustanovení § 4 OZ, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, že důkladně posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem. Smluvní strany současně prohlašují, že tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, že je jim ve všech ustanoveních jasná a

srozumitelná, a že nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.

V dne

V dne

Adam Lang
Prodávající

.....
Kupující