

Kupní smlouva o prodeji věcí nemovitých

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), ve znění změn a doplňků, níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi smluvními stranami:

DOMY SENIORŮ alfa, s.r.o., IČ: 29375924, se sídlem Vídeňská 153/119b, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, vedená u Krajského soudu v Brně, Sp. zn. C 76714,
zastoupena Ing. Jaroslavem Hanákem, jednatelem

(dále jen „**prodávající**“)

a

XXXX

(dále jen „**kupující**“)

takto:

I.

Preamble

Prodávající prohlašuje, že je na základě výpisu z obchodního rejstříku prokazující převzetí jmění obchodní společnosti, rozdělení obchodní společnosti, Krajský soud v Brně, oddíl C, vložka 76714, ze dne 06.05.2013, Z-2532/2013-701, výlučným vlastníkem věci nemovité:

Soubor A:

- pozemek p. č. 2111 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 586 m²
Součástí je stavba: Jedovnice, č.p. 595, obč. vyb.
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2111

Soubor B:

- pozemek p. č. 2112/7 - ovocný sad, evidovaná výměra 452 m², způsob ochrany - zemědělský půdní fond
- pozemek p. č. 2113 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 695 m²
Součástí je stavba: Jedovnice, č.p. 542, obč. vyb.
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2113
- pozemek p. č. 2114 - ostatní plocha, evidovaná výměra 959 m², způsob využití - manipulační plocha

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský KP Blansko, pro obec a k.ú. **Jedovnice**, na LV č. 1197.

(dále jen „**předmět koupě**“).

1.2 Předmětem koupě jsou i veškeré součásti a příslušenství výše uvedených nemovitých věcí v rozsahu, v jakém je prodávající užíval či byl oprávněn užívat, nezapsané v katastru nemovitostí, tj. zejména venkovní úpravy, trvalé porosty a podobně.

1.3 Prodávající prohlašuje, že ohledně předmětu koupě není k datu podpisu této smlouvy veden proti prodávajícímu spor o vlastnictví k předmětu koupě nebo k jakékoliv jejích části, a že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.

II.

Předmět smlouvy

2.1 Prodávající prodává touto smlouvou předmět koupě specifikovaný v čl. I. této smlouvy se všemi jejích 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 předmět koupě specifikovaný v čl. I. této smlouvy se všemi jejích součástmi a příslušenstvím jak stojí a leží do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá.

III.

Prohlášení prodávajícího a kupujícího

3.1 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 příloženém listu vlastnictví č. 1197, k.ú. Jedovnice, 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. Na souboru A vážne předkupní právo dle článku VIII.smlouvy pro Městys Jedovnice, Havlíčkovo náměstí 71, 679 06 Jedovnice, IČO: 00280283 k parcele č. 2111, na základě smlouvy kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 25.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.09.2014. Zápis proveden dne 16.10.2014, zn. V-4071/2014-701. Soubor A je v současné době užíván a je zde uzavřena nájemní smlouva s tříměsíční výpovědní lhůtou.

3.2 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 vážnoucích na předmětu koupě.

3.3 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.

3.4. 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.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 Kupující prohlašuje, že mu je znám právní i faktický stav předmětu koupě, s tímto stavem se seznámil, a že předmět koupě kupuje ve stavu jak stojí a leží, ve stavu, ve kterém se předmět koupě ke dni podpisu této smlouvy nachází.

IV.

Kupní cena

4.1 Kupní cena za předmět koupě specifikovaný v čl. I. této smlouvy činí částku- Kč (slovy:korun českých).

(dále jen „celková kupní cena“)

4.2 Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady celkové kupní ceny za předmět koupě takto:

4.2.1 Celkovou kupní cenu uhradil kupující prodávajícímu před podpisem této smlouvy dne, převodem na bankovní účet do úschovy organizátora e-aukce dražební společnosti PROKONZULTA, a.s., Brno, Křenová 26, 602 00, č. účtu 4211127616/6800, vedený u Sberbank CZ, a.s..

4.2.2 Tuto částku vydá schovatel PROKONZULTA a.s. z depozita do pěti (5) pracovních dnů poté, co bude kteroukoliv ze smluvních stran schovateli předložen originál výpisu z listu vlastnictví prokazující zápis kupujícího jako jediného výlučného vlastníka předmětu koupě, a to na bankovní účet prodávajícího č.ú. 2108267275/2700.

4.3 Daň z nabytí nemovitých věcí zaplatí kupující. Kupující je plátcem i poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí. Kupující se zavazuje podat v zákonné lhůtě u příslušného Finančního úřadu daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí.

4.4 Prodávající a kupující shodně prohlašují, za úhradu celkové kupní ceny se podle této smlouvy považuje připsání celkové kupní ceny na účet prodávajícího.

V.

Řízení o povolení vkladu vlastnického práva

5.1 Vlastnické právo a veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím k předmětu koupě přejdou na kupujícího dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Do této doby jsou účastníci této smlouvy vázáni závazky z ní vyplývajícími.

5.2 Účastníci této smlouvy žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly vyznačeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský KP Blansko. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.

5.3 Společný, řádně oběma stranami podepsaný návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí ke Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský KP Blansko je povinna podat kupující strana, a to do pěti pracovních dnů po nabytí účinnosti této smlouvy.

5.4 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 20-ti 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.

5.5 Kupující bere na vědomí, že je povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad, u příslušného finančního úřadu daňové přiznání k vyměření daně z nabytí nemovitých věcí s tím, že je povinen tuto daň sám ze svých prostředků zaplatit. Veškeré náklady a poplatky spojené s vkladem do katastru nemovitostí uhradí kupující.

VI.

Nebezpečí škody a předání předmětu koupě

6.1 Nebezpečí škody na předmětu koupě přechází na kupujícího okamžikem předání předmětu koupě.

6.2 Předání a převzetí nemovitostí bude uskutečněno nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího, a to na základě písemného předávacího protokolu.

VII.

Závěrečná ustanovení

7.1 Smlouva je platná a účinná okamžikem jejího uzavření smluvními stranami.

7.2 Smluvní strany tímto souhlasně prohlašují, že v souvislosti s převodem vlastnického práva k předmětu koupě 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.

7.3 Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 577 OZ se nepoužije. Určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu v této smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoli zasahovat.

7.4 Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2000 OZ se také nepoužije. Smluvní strany se vzdávají práva zrušit smlouvu uzavřenou na dobu delší deseti let s ohledem na její povahu a úmysl stran být jí vázány po celou dobu jejího trvání.

7.5 Smluvní strany se dohodly, že smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit.

7.6 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.

7.7 Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecnými ustanoveními OZ a dále právním řádem ČR.

7.8 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.

7.9 Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

7.10 Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení, třetí vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení a čtvrté vyhotovení obdrží organizátor e-aukce, společnost PROKONZUTA, a.s., Brno, Křenová 26.

7.11 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

.....
Prodávající
DOMY SENIORŮ alfa, s.r.o.

.....
Kupující

Seznam příloh:

- list vlastnictví č. 1197, k.ú. Jedovnice