

# Kupní smlouva o prodeji a koupi nemovitých věcí

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

**Blahout František Ing.** , RČ: 521221/041, bytem Liběšice 130, 43963

a

**Freedom Capital, s.r.o., Baarovo nábreží 749/38, Maloměřice, 614 00 Brno**, IČ: 26277786, se sídlem Baarovo nábreží 749/38, Maloměřice, 614 00 Brno, zaps. v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 41518, zastoupená Ing. Markem Polanem

(dále společně také jen „**prodávající**“)

a

....., IČ nebo r.č. ...., se sídlem bytem .....  
zaps. v OR vedeném ..... soudem v ....., oddíl ....., vložka ....., zastoupená .....

(dále jen „**kupující**“)

takto:

I.

1.1 Proávající prohlašují a dokládají, že jsou podílovými spoluvlastníky souboru nemovitostí:

- pozemek, parcela č. St. 133/1, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 834m<sup>2</sup>  
Součástí je stavba: Trnovany, č.p. 14.  
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 133/1
- pozemek, parcela č. St. 133/2, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 311m<sup>2</sup>  
Součástí je stavba: bez čp/če, obč. vyb  
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 133/2
- pozemek, parcela č. St. 133/3, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 263 m<sup>2</sup>  
Součástí je stavba: bez čp/če, obč. vyb  
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 133/3
- pozemek, parcela p.č.564/2, ostatní plocha, evidovaná výměra 588m<sup>2</sup>, způsob využití manipulační plocha
- pozemek, parcela p.č.564/3, ostatní plocha, evidovaná výměra 137 m<sup>2</sup>, způsob využití ostatní komunikace
- pozemek, parcela p.č.564/4, ostatní plocha, evidovaná výměra 93 m<sup>2</sup>, způsob využití jiná plocha
- pozemek, parcela p.č.564/5, ostatní plocha, evidovaná výměra 50 m<sup>2</sup>, způsob využití zeleň

Zapsaných u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj se sídlem v Ústí nad Labem, Katastrální pracoviště Žatec, pro k.ú. a obec Žatec, okres Louny, na LV č.164. Dále jen „**předmětné nemovitosti**“

## II. Předmět smlouvy

2.1 Prodávající prodávají a odevzdávají touto smlouvou předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1.1 této smlouvy se všemi jejich součástmi a veškerým příslušenstvím, do výlučného vlastnictví kupujícího za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v čl. IV. této smlouvy a kupující předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1.3 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, do svého výlučného vlastnictví přijímá. Smluvní strany se zároveň touto smlouvou zavazují podepsat i návrh na vklad vlastnického práva kupující/ho k předmětným nemovitostem dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

## III. Prohlášení prodávajícího a kupujícího

3.1 Prodávající prohlašují, že na předmětných nemovitostech nevážnou žádné právní vady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, vyjma těch, jež jsou k dnešnímu dni zapsána na příloženém listu vlastnictví č. 3047, 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.

3.2 Prodávající dále prohlašují, že v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí předmětné nemovitosti žádnými zástavními právy, vyjma výše uvedených, věcnými břemeny, ani nájemními právy nezatíží.

**3.4 Kupující prohlašuje, že je mu znám právní i faktický stav prodáváných předmětných nemovitostí, s tímto stavem se osobně seznámil a nemovitosti v tomto stavu „jak stojí a leží“ kupuje.**

## IV. Kupní cena

4.1 Kupní cena za předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy činí částku celkem ve výši .....,- Kč (slovy: ..... korun českých).

4.2 Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady celé kupní ceny za předmětné nemovitosti takto:

- Kupní cenu za předmětné nemovitosti uhradil kupující prodávajícímu před podpisem této smlouvy na účet úschovy organizátorovi výběrového řízení, č.ú. 4200700018/6800, vedený u Sberbank CZ, a.s.

částka .....,-Kč (slovy : .....korun českých) bude odeslána na účet prodávajícího do 10-ti pracovních dnů poté, co bude organizátorovi výběrového řízení, kteroukoliv ze smluvních stran, předložen originál či úředně ověřená kopie listu vlastnictví, prokazujícího vlastnické právo kupující/ho k předmětným nemovitostem, na kterém jako vlastník předmětných nemovitostí bude uveden/a kupující a na předmětných nemovitostech nebudou váznout žádná věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní vady či zápisy vzniklé na základě úkonů prodávající/ho nebo z důvodu stojícího na straně prodávající/ho, předmětné nemovitosti bude prosté nedořešených právních vztahů a uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů.

částku ve výši .... ,-- Kč (slovy: .... korun českých) odešle organizátor výběrového řízení příslušnému finančnímu úřadu jako úhradu daně z nabytí nemovitých věcí.

částku ve výši .... ,-- Kč (slovy: .... korun českých) si organizátor výběrového řízení ponechá jako svoji odměnu.

4.3 Daň z nabytí nemovitostí je povinen zaplatit kupující, a to v souladu s ustanovením § 1 odst. 1. písm. a) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, kdy se prodávající a kupující výslovně dohodli na tom, že poplatníkem daně z nabytí nemovitostí je nabyvatel, tj. kupující, s čímž kupující souhlasí.

4.4 Prodávající a kupující shodně prohlašují, že kupní cena již byla uhrazena ve smyslu článku 4.2. této smlouvy.

## **V.**

### **Řízení o povolení vkladu vlastnického práva**

5.1 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.

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

5.3 Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí ke Katastrálnímu úřadu pro Ústecký kraj, KP Žatec jsou povinny podat a podepsat obě smluvní strany, 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 nemovitostí 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 nemovitostí**

- 6.1 Nebezpečí škody na předmětných nemovitostech přechází na kupujícího okamžikem vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy do katastru nemovitostí.
- 6.2 Předání a převzetí nemovitostí bude uskutečněno nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího, a to na základě písemného předávacího protokolu, který bude obsahovat: označení smluvních stran, identifikaci nemovitostí, stavy měřidel jednotlivých médií, uvedení počtu předaných klíčů, datum předání a převzetí nemovitostí, podpisy smluvních stran.

## **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 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.
- 7.3 Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 577 NOZ 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 NOZ 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 NOZ, 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 NOZ 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 třech vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení.
- 7.11 Smluvní strany dále prohlašují s přihlédnutím k ustanovení § 4 NOZ, kdy se má za to, že každá svéprávní 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 František Blahout

.....  
kupující

.....  
Prodávající Freedom Capital, s.r.o.