

## 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:

panem **Ing. Michalem Kolářem**, nar. 05.06.1971, trvale bytem Ondříčkova 322/24, Vinohrady, Praha 3, PSČ 130 00

a

panem **Mgr. Tomášem Rendlem**, nar. 23.08.1966, trvale bytem Za Vinicí 325, Loděnice, PSČ 267 12  
(dále jen „**prodávající**“)

a

.....  
(dále jen „**kupující**“)

takto:

### I. Preambule

1.1 Prodávající je na základě Smlouvy kupní s právními účinky vkladu práva ke dni 11.10.2002, V-3220/2002-202, Smlouvy kupní s právními účinky vkladu práva ke dni 21.7.2009, V-3194/2009-202, Smlouvy kupní s právními účinky vkladu práva ke dni 19.2.2010, V-679/2010-202, Smlouvy kupní s právními účinky vkladu práva ke dni 4.5.2006, V-1576/2006-202, Smlouvy kupní s právními účinky vkladu práva ke dni 18.9.2006, V-3650/2006-202, Smlouvy kupní s právními účinky vkladu práva ke dni 19.2.2010, V-681/2010-202, Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 4.11.2015, právní účinky zápisu ke dni 5.11.2015, zápis proveden dne 27.11.2015, V-10376/2015-202 a Smlouvy darovací s právními účinky vkladu práva ke dni 15.5.2007, V-2131/2007-202 vlastníkem v ideálním spoluvlastnictví, kdy každý z prodávajících je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ na této nemovité věci:

- pozemek p.č. 771/2 - orná půda, evidovaná výměra 24.400 m<sup>2</sup>, způsob ochrany - zemědělský půdní fond
- pozemek .č. 773/1 - ostatní plocha, evidovaná výměra 1.363 m<sup>2</sup>, způsob využití - jiná plocha
- pozemek p.č. 775/2 - trvalý travní porost, evidovaná výměra 175 m<sup>2</sup>, způsob ochrany - zemědělský půdní fond

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, KP Beroun, pro obec Loděnice a k.ú. Loděnice u Berouna, na LV č. 891

a dále

- pozemek p.č. 450/2 - ostatní plocha, evidovaná výměra 328 m<sup>2</sup>, způsob využití - ostatní komunikace
- pozemek p.č. 453 - trvalý travní porost, evidovaná výměra 10.605 m<sup>2</sup>, způsob ochrany - zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 455 - trvalý travní porost, evidovaná výměra 950 m<sup>2</sup>, způsob ochrany - zemědělský půdní fond
- pozemek p.č. 457 - ostatní plocha, evidovaná výměra 952 m<sup>2</sup>, způsob využití - jiná plocha
- pozemek p.č. 458/2 - orná půda, evidovaná výměra 869 m<sup>2</sup>, způsob ochrany - zemědělský půdní fond

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK):

- pozemek p.č. 441 - evidovaná výměra 11.194 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 449 - evidovaná výměra 5.511 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 452/1 - evidovaná výměra 4.180 m<sup>2</sup>
- pozemek p.č. 452/2 - evidovaná výměra 38 m<sup>2</sup>

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, KP Beroun, pro obec Vráž a k.ú. Vráž u Berouna, na LV č. 1420

a dále spoluvlastnický podíl ve výši id.  $\frac{1}{2}$  na souboru věcí nemovitých (tedy každý z prodávajících je vlastníkem podílu ve výši id.  $\frac{1}{4}$ )

- pozemek p.č. 449/13 - ostatní plocha, evidovaná výměra 56 m<sup>2</sup>, způsob využití - silnice

- pozemek p.č. 449/14 - ostatní plocha, evidovaná výměra 153 m<sup>2</sup>, způsob využití - silnice

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, KP Beroun, pro obec Vráž a k.ú. Vráž u Berouna, na LV č. 1436.

## **II.**

### **Předmět smlouvy**

2.1 Prodávající prodává touto smlouvou předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1.1 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. odst. 1.1 této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, do svého výlučného vlastnictví přijímá.

## **III.**

### **Prohlášení prodávajícího a kupujícího**

3.1 Prodávající prohlašuje, že na předmětných nemovitostech nevážnou žádné právní vady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, vyjma těch, jež jsou k dnešnímu dni zapsána na příložených listech vlastnictví č. 891, 1420 a 1436, 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 prohlašuje, 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.

3.3 Prodávající prohlašuje, že nemovitá věc nemá faktické vady, na které by měl povinnost kupujícího upozornit. Prodávající rovněž prohlašuje, že proti němu nebylo zahájeno insolvenční řízení ani žádné soudní či exekuční řízení, které by se týkalo nemovité věci, dále prohlašuje, že nemá daňové nedoplatky ani jiné dluhy vůči státu, které by mohly zapříčinit zřízení zástavního práva k nemovité věci, nebo obdobného zajištění i v okamžiku po uzavření této smlouvy do dne provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy.

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: .....).

4.2 Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady celé kupní ceny za Nemovité věci takto:

- V rámci podmínek elektronické aukce kupující uhradil kauci ve výši 2.000.000,- Kč dne ..... a taktéž doplatek kupní ceny .....,- Kč dne ..... a to na účet organizátora elektronické aukce společnosti PROKONZULTA a.s., č. 39460266/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., jakožto subjekt pověřený prodávajícím administrací elektronické aukce na prodej předmětu koupě dle této smlouvy. Kupní cena bude před uzavřením této smlouvy převedena na účet prodávajícího.

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 Středočeský kraj se sídlem v Praze, KP Beroun. 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 Středočeský kraj se sídlem v Praze, KP Beroun je povinen podat a podepsat kupující, 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 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 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 smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky ze smlouvy nelze dále postoupit.

7.4 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.

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

7.6 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.

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

7.8 Tato smlouva se vyhotovuje v pěti vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží společnost PROKONZULTA, a.s. a jedno vyhotovení bude použito pro příslušné vkladové řízení. Podpisy stran na vyhotovení pro vkladové řízení musí být opatřeny úředně ověřenými podpisy.

7.9 Smluvní strany dále prohlašují s přihlédnutím k ustanovení § 4 NOZ, 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

kupující

V ..... dne .....

.....

prodávající

*Seznam příloh: LV č. 891, 1420 a 1436 ze dne ..... (příloha č. 1, 2 a 3)*