

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:

Freedom Capital, s.r.o., Baarovo nábřeží 749/38, Maloměřice, 614 00 Brno, IČ: 26277786, se sídlem Baarovo nábřeží 749/38, Maloměřice, 614 00 Brno, zaps. v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 41518, zastoupená Ing. Markem Polanem
(dále 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 Prodávající prohlašuje a dokládá, že je vlastníkem souboru nemovitostí:

- pozemek, parcela č. St. 942/3, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 4m², způsob využití společný dvůr
- pozemek, parcela č. St. 1349/1, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 779m²
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1349/1
- pozemek, parcela č. St. 1349/2, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 2.448m²
Součástí je stavba: Žatec, č.p. 1186, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1349/2
- pozemek, parcela č. St. 1349/3, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 147 m², způsob využití společný dvůr
- pozemek, parcela č. St. 5307, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 31 m²
Součástí je stavba: Žatec, č.e. 2212, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5307
- pozemek, parcela č. St. 5308, zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 31 m²
Součástí je stavba: Žatec, č.e. 2213, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5308
- pozemek, parcela p.č. 4624/4, zahrada, evidovaná výměra 86 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond

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.9143. Dále jen „**předmětné nemovitosti**“

II. Předmět smlouvy

2.1 Prodávající prodává a odevzdává 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 prohlašuje, 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. 9143, 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 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 a 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 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