Kupní smlouva o převodu vlastnictví k nemovitým věcem

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

Kateřina Nováková
r. č. 686116/0042
trvale bytem Modřická 654/34a, 664 48 Moravany

(dále jen „***prodávající***")

a

……..
……..
……..
……..
(dále jen „***kupující***")

(společně též „***smluvní strany***")

takto:

I.

Preambule

1.1 Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- **pozemku p. č. 2102/16** – ostatní plocha, o evidované výměře 214 m², způsob využití ostatní plocha
- **pozemku p. č. 2107/49** – orná půda, o evidované výměře 567 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/50** – orná půda, o evidované výměře 367 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/51** – orná půda, o evidované výměře 366 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/52** – orná půda, o evidované výměře 364 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/53** – orná půda, o evidované výměře 363 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/54** – orná půda, o evidované výměře 361 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,

- **pozemku p. č. 2107/55** – orná půda, o evidované výměře 360 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/56** – orná půda, o evidované výměře 359 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/57** – orná půda, o evidované výměře 357 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/58** – orná půda, o evidované výměře 356 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/59** – orná půda, o evidované výměře 355 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/60** – orná půda, o evidované výměře 353 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/61** – orná půda, o evidované výměře 352 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/62** – orná půda, o evidované výměře 350 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/63** – orná půda, o evidované výměře 349 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/64** – orná půda, o evidované výměře 348 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/66** – orná půda, o evidované výměře 354 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/67** – orná půda, o evidované výměře 293 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/68** – orná půda, o evidované výměře 252 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/69** – orná půda, o evidované výměře 253 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/70** – orná půda, o evidované výměře 254 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/71** – orná půda, o evidované výměře 255 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/72** – orná půda, o evidované výměře 256 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/73** – orná půda, o evidované výměře 257 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,

- **pozemku p. č. 2107/74** – orná půda, o evidované výměře 258 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/75** – orná půda, o evidované výměře 260 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/76** – orná půda, o evidované výměře 261 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/77** – orná půda, o evidované výměře 262 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/78** – orná půda, o evidované výměře 263 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/79** – orná půda, o evidované výměře 264 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/80** – orná půda, o evidované výměře 265 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/81** – orná půda, o evidované výměře 266 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/82** – orná půda, o evidované výměře 267 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/84** – orná půda, o evidované výměře 277 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/85** – orná půda, o evidované výměře 2.211 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- **pozemku p. č. 2107/89** – orná půda, o evidované výměře 3.636 m², způsob ochrany zemědělský půdní fond,

to vše jak je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov (kód: 703), okres Brno-venkov (CZ0643), pro obec Rajhrad (583758), **k. ú. Rajhrad (738921)**, na **LV č. 1969**, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy a prokazuje stav evidovaný ke dni uzavření této smlouvy.

1.2 Předmětem prodeje z vlastnictví prodávajícího do vlastnictví kupujícího dle této smlouvy jsou nemovitosti uvedené v předchozím odst. 1.1 tohoto článku (dále jen „***nemovitosti***“ nebo také „***předmětné nemovitosti***“).

II.

Předmět smlouvy

2.1 Prodávající prodává touto smlouvou předmětné nemovitosti blíže specifikované v odst. 1.1 čl. I. této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím do výlučného vlastnictví kupujícího za vzájemně ujednanou kupní cenu dle čl. IV. této smlouvy a kupující přijímá předmětné nemovitosti specifikované v odst. 1.1 čl. I. této smlouvy se všemi jejich součástmi a příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se za ně uhradit kupní cenu dle článku IV. této smlouvy.

III.

Prohlášení prodávajícího a kupujícího

3.1 Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy skutečnosti, že by na předmětných nemovitostech vázly právní vady, dluhy, věcná břemena, zástavní práva, ani jiné právní povinnosti nezapsané v katastru nemovitostí (např. nájemní či jiná užívací práva třetích osob), které by bránily nebo omezovaly vlastníka ve volné dispozici s tímto nemovitým majetkem, a to vyjma skutečností zapsaných v katastru nemovitostí, a sice:

- věcné břemeno zřizování a provozování distribuční soustavy dle článku II. smlouvy a geometrického plánu č. 1598-139/2012, oprávnění pro: EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ 280 85 400, povinnost k parcele č. 2102/16 a k parcele č. 2107/67, právní účinky vkladu ke dni 10. 5. 2012, zapsáno pod sp. zn. V-5327/2012-703,
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení – zřízení a vymezení věcného břemene osobní služebností podle energetického zákona a smlouvy č. HO-014330044399/004 v rozsahu geometrického plánu č. 2021-20537/2017, oprávnění pro: EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ 280 85 400, povinnost k parcele č. 2107/89, právní účinky zápisu k okamžiku 13. 4. 2018, 07:00:00, zapsáno pod sp. zn. V-6905/2018-703.

3.2 Prodávající se zavazuje, že v době od uzavření této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí předmětné nemovitosti nezatíží zástavními právy, věcnými, ani reálnými břemeny, případně služebnostmi, nájemními právy či jakýmikoliv užívacími právy ve prospěch třetí osoby, vyjma takových práv, která budou zapsána ve prospěch kupujícího.

3.3 Prodávající nepřebírá žádnou záruku za určité vlastnosti, určitý stav nebo způsobilost převáděných nemovitostí (vč. jejich součástí a příslušenství) k určitému účelu, přičemž kupující potvrzuje, že si nevymínil žádné vlastnosti převáděných nemovitostí.

3.4 Kupující prohlašuje, že je mu osobně znám právní i faktický stav prodávaných předmětných nemovitostí (vč. stavebně-technického stavu, opotřebení a stáří všech jejich součástí a příslušenství), s tímto stavem se seznámil a nemovitosti v tomto stavu kupuje.

3.5 Kupující prohlašuje, že si předmětné nemovitosti včetně všech součástí a příslušenství řádně a opakovaně prohlédl, a že mu prodávající poskytl zcela dostatečný prostor k důkladnému seznámení se se stavem předmětných nemovitostí, a to i za přítomnosti odborníků, které si sám zvolí (např. příslušného znalce, statika, inspektora nemovitostí, geodeta), a proto prohlašuje, že předmětné nemovité věci v tomto stavu kupuje. V souvislosti s uvedeným měl kupující možnost učinit takovou prohlídku předmětných nemovitostí, jež by mu umožnila zjistit i případně skryté vady, kdy žádných takových kupující nenamítá.

3.6 Kupující prohlašuje, že předmětnou nemovitost včetně případného příslušenství či součástí kupuje, jak stojí a leží. V souvislosti s prohlášením dle tohoto odstavce se tedy může kupující domáhat pouze odpovědnosti za vady, o jejichž neexistenci byl výslovně ujištěn.

3.7 Kupující prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky s ní související, a že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani žádnému orgánu státní správy, který by mu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu. Dále kupující prohlašuje, že proti němu není vykonatelné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci, a že mu není známo, že by existovala jiná veřejná či soukromá listina, která by mohla být podkladem pro podání návrhu na nařízení exekuce či výkon rozhodnutí. Dále kupující prohlašuje, že proti němu není zahájeno insolvenční řízení a není mu známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh nebo že by naplňoval ke dni podpisu této smlouvy znaky úpadku dle insolvenčního zákona.

IV.
Kupní cena

4.1 Prodávající a kupující sjednali kupní cenu za převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem ve výši ……..,- Kč (slovy: …… korun českých). Uvedená kupní cena činí dosaženou kupní cenu v rámci anglické aukce, která se uskuteční dne XXX prostřednictvím portálu prokonzulta.cz.

4.2 Smluvní strany souhlasně prohlašují, že kupní cena dle předchozího odstavce (dále jen „***kupní cena***“) bude kupujícím uhrazena nejpozději do 8. 1. 2023 v celé její výši, a to složením na bankovní účet č. 123-7514240257/0100, tedy účet organizátora anglické dražby, v jejímž rámci byla dosažena uvedená kupní cena. Projev vůle prodávajícího k převodu předmětných nemovitostí se považuje za dokonaný až uhrazením celé kupní ceny.

V.

Řízení o povolení vkladu vlastnického práva

5.1 Smluvní strany žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly vyznačeny v příslušném katastru nemovitostí. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.

5.2 Smluvní strany se dohodly, že po podpisu této smlouvy je jedno její originální vyhotovení s úředně ověřenými podpisy smluvních stran a jedno vyhotovení podepsaného návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího dle této smlouvy (dále jen „***návrh na vklad***“) ponecháno prodávajícímu, který je povinen do 10 (deseti) kalendářních dnů ode dne uzavření této smlouvy podat návrh na vklad vlastnického práva do příslušeného katastru nemovitostí. Veškeré náklady na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí nese kupující.

5.3 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 smluvní strany do jednoho měsíce od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení či zamítnutí návrhu na vklad uzavřít novou kupní smlouvu se stejným obsahem a s odstraněním případných nedostatků, které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu či k zamítnutí návrhu na vklad. Smluvní strany jsou v takovém případě povinné uzavřít s uschovatelem dodatek k úschově, kterým dojde k prodloužení termínu pro vyplacení kupní ceny ve prospěch prodávajícího.

VI.

Nebezpečí škody a předání předmětných nemovitostí

6.1 Nebezpečí škody na předmětných nemovitostech přechází na kupujícího okamžikem předání předmětných nemovitostí kupujícímu. S ohledem na povahu předmětných nemovitostí se smluvní strany výslovně dohodly, že předmětné nemovitosti se považují za řádně a včasně předány dnem, kdy bude povolen vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího. Nedojde k fyzickému předání a převzetí předmětných nemovitostí.

6.2 Předmětné nemovitosti byly kupujícímu předány před podpisem této smlouvy, a to včetně příslušené dokumentace a energetického štítku. Riziko zničení nebo poškození nemovitostí, včetně jejich součástí a příslušenství, přejde na kupujícího předáním předmětných nemovitostí kupujícímu.

6.3 Veškeré poplatky a platby hradí ode dne předání předmětných nemovitostí kupující. V případě, že některé z nich uhradí prodávající, je kupující povinen na výzvu tyto částky bezodkladně prodávajícímu nahradit.

VII.
Rozhodčí doložka

7.1 Smluvní strany se podle zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, ve znění změn a doplňků, výslovně dohodly na tom, že veškeré majetkové spory z této smlouvy, jakož i spory, které by v budoucnu vznikly z právního vztahu založeného touto smlouvou, s výjimkou sporů vzniklých v souvislosti s exekucí a sporů vyvolaných insolvenčním řízením, pokud nebudou vyřešeny vzájemnou dohodou, je oprávněn rozhodovat podle právního řádu České republiky jako rozhodce JUDr. Michal BORTEL, advokát, č. osv. ČAK: 12809, se sídlem Mezírka 775/1, 602 00 Brno. Rozhodce určený touto rozhodčí doložkou bude spory rozhodovat bez ústního jednání, pouze na základě písemných materiálů předložených stranami. Nebude-li však rozhodce písemné materiály považovat za dostačující, je oprávněn nařídit ústní jednání. Rozhodčí řízení se bude konat dle právního řádu ČR a bude uplatněna zásada spravedlnosti.

7.2 Náklady rozhodčího řízení tvoří:

- poplatek za rozhodčí řízení činí 5 % z hodnoty předmětu sporu, nejméně však 5.000,-- Kč. Poplatek představuje odměnu rozhodce; na odůvodněnou žádost může rozhodce poplatek snížit. K poplatku je připočteno DPH v zákonné výši;
- zvláštní náklady vzniklé v souvislosti s projednáváním a rozhodováním sporu v rozhodčím řízení.

7.3 Při rozhodování o náhradě nákladů rozhodčího řízení budou přiměřeně použita příslušná ustanovení zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění změn a doplňků. Rozhodčí nález nabývá dnem doručení účinku pravomocného soudního rozhodnutí a je soudně vykonatelný. Nestanoví-li tato doložka jinak, platí zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, ve znění změn a doplňků. Otázky rozhodčího řízení touto rozhodčí doložkou nevymezené a tímto zákonem neupravené je oprávněn rozhodnout určený rozhodce sám.

VIII.
Závěrečná ustanovení

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

8.2 Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky, zejména pak obecnými ustanoveními OZ. Pokud by některé z ustanovení této smlouvy bylo nebo se stalo neúčinným nebo neproveditelným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neúčinné nebo neproveditelné ustanovení takovým, které se podle smyslu a účelu nejvíce blíží hospodářskému účelu neúčinného nebo neproveditelného ustanovení.

8.3 Tato smlouva může být měněna pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

8.4 Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy smluvních stran bude použito pro příslušné vkladové řízení s tím, že toto bude ponecháno prodávajícímu.

8.5 Smluvní strany prohlašují v souladu s ustanovením § 1765 OZ, že na sebe převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením této 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 z této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

8.6 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 smlouva 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 tísni za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy:

- *Příloha č. 1: LV č. 1969, k. ú. Rajhrad.*

V …… dne …… V …… dne ……

…… …….

Prodávající **Kupující**