

## KUPNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,

**Tomáš Reif**

nar. 25.12.1979, bytem K Raškovci 158, Kolín V, 280 02 Kolín

na straně jedné jako prodávající (dále jen „strana prodávající“ nebo „prodávající“)

a

na straně druhé jako kupující (dále jen „strana kupující“ nebo „kupující“)

prodávající a kupující společně dále jen „smluvní strany“

tuto

kupní smlouvu:

(dále jen „Smlouva“)

### I. Předmět převodu

1. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, a to:

- jednotky č. 110/1 vymezené v budově: Březno, čp. 110 – bytový dům (dále jen „**Budova**“), která stojí na pozemku parc. č. St. 128 (dále jen „**Pozemek**“). Součástí jednotky je byt jako prostorově oddělená část Budovy a podíl na společných částech Budovy o velikosti 6429/77272. Jednotka je vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., o občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- jednotky č. 110/2 vymezené v Budově, která stojí na Pozemku. Součástí jednotky je byt jako prostorově oddělená část Budovy a podíl na společných částech Budovy o velikosti 6429/77272. Jednotka je vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., o občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- jednotky č. 110/3 vymezené v Budově, která stojí na Pozemku. Součástí jednotky je byt jako prostorově oddělená část Budovy a podíl na společných částech Budovy o velikosti 6429/77272. Jednotka je vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., o občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- jednotky č. 110/4 vymezené v Budově, která stojí na Pozemku. Součástí jednotky je byt jako prostorově oddělená část Budovy a podíl na společných částech Budovy o velikosti 6429/77272. Jednotka je vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., o občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- jednotky č. 110/5 vymezené v Budově, která stojí na Pozemku. Součástí jednotky je byt jako prostorově oddělená část Budovy a podíl na společných částech Budovy o velikosti 6429/77272. Jednotka je vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., o občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- jednotky č. 110/6 vymezené v Budově, která stojí na Pozemku. Součástí jednotky je byt jako prostorově oddělená část Budovy a podíl na společných částech Budovy o velikosti 6429/77272. Jednotka je vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., o občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

- jednotky č. 110/7 vymezené v Budově, která stojí na Pozemku. Součástí jednotky je byt jako prostorově oddělená část Budovy a podíl na společných částech Budovy o velikosti 6429/77272. Jednotka je vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., o občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- jednotky č. 110/8 vymezené v Budově, která stojí na Pozemku. Součástí jednotky je byt jako prostorově oddělená část Budovy a podíl na společných částech Budovy o velikosti 6429/77272. Jednotka je vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., o občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- jednotky č. 110/9 vymezené v Budově, která stojí na Pozemku. Součástí jednotky je byt jako prostorově oddělená část Budovy a podíl na společných částech Budovy o velikosti 4572/77272. Jednotka je vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., o občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- jednotky č. 110/10 vymezené v Budově, která stojí na Pozemku. Součástí jednotky je byt jako prostorově oddělená část Budovy a podíl na společných částech Budovy o velikosti 6093/77272. Jednotka je vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., o občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- jednotky č. 110/11 vymezené v Budově, která stojí na Pozemku. Součástí jednotky je byt jako prostorově oddělená část Budovy a podíl na společných částech Budovy o velikosti 6093/77272. Jednotka je vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., o občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- jednotky č. 110/12 vymezené v Budově, která stojí na Pozemku. Součástí jednotky je Byt jako prostorově oddělená část Budovy a podíl na společných částech Budovy o velikosti 4572/77272. Jednotka je vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., o občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- jednotky č. 110/101 vymezené v Budově, která stojí na Pozemku. Součástí jednotky je Jiný nebytový prostor jako prostorově oddělená část Budovy a podíl na společných částech Budovy o velikosti 4510/77272. Jednotka je vymezená podle zákona č. 89/2012 Sb., o občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny na LV č. 316 (uvedené jednotky) a na LV č. 315 (uvedená Budova) pro katastrální území Březno u Postoloprty, obec Postoloprty, okres Louny

Všechny shora citované nemovité věci (jednotky) budou dále označovány jen „**Nemovitosti**“ anebo „**Jednotky**“ anebo „**Předmět převodu**“.

2. Strana prodávající prohlašuje, že nabyla vlastnické právo k Budově na základě Usnesení soudního exekutora Exekutorského úřadu Zlín o udělení příklepu ze dne 10. 6. 2015 (právní moc ke dni 23. 7. 2015), č. j. 077 EX-6351/2009-304, uloženého ve sbírce listin katastru nemovitostí pod V-3258/2015-507, a že následně vymezila v Budově Jednotky, jakožto Předmět převodu podle této smlouvy, a to prostřednictvím Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ze dne 8. 1. 2024 uloženého ve sbírce listin katastru nemovitostí pod V-94/2024-507 s právními účinky zápisu k okamžiku 12. 1. 2024 (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“).
3. S každou Jednotkou je spojeno právo užívat sklep, jakožto společnou část Budovy, a to tak, jak je uvedeno v Prohlášení vlastníka. S vlastnictvím Jednotek jsou dále spojena další práva dle Prohlášení vlastníka. Strana kupující prohlašuje, že se detailně seznámila s Prohlášením vlastníka před uzavřením této smlouvy, a jsou jí tak plně známy veškeré skutečnosti z Prohlášení vlastníka vyplývající.

## II. Projev vůle a kupní cena

1. Strana prodávající touto smlouvou prodává a odevzdává ze svého vlastnictví Nemovitosti citované v čl. I. odst. 1. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, vybavením, přípojkami inženýrských sítí (elektřiny, vodovodu, kanalizace) a s veškerými právy a povinnostmi s nimi spojenými a umožňuje straně kupující nabýt vlastnické právo k nim, a strana kupující předmětné Nemovitosti spolu se všemi právy, povinnostmi, součástmi, příslušenstvím, vybavením, přípojkami inženýrských sítí (elektřiny, plynu, vodovodu, kanalizace) převezme, od strany prodávající do svého výlučného vlastnictví / podílového spoluvlastnictví každý id. 1/2 / společného jmění manželů kupuje a nabude vlastnické právo k nim, a to vše za vzájemně ujednanou kupní cenu ve výši Kč (slovy: korun českých).

2. Sjednaná kupní cena odpovídá podání dosaženému stranou kupující, jakožto účastníkovi v aukci č.j. 0745D000032/24, konané dne: 05.11.2024, na portálu <https://exdrazby.cz/aukce/#> (bude upřesněno), kdy kupujícímu jako vítězi aukce byl udělen příklep. Tato kupní cena je cenou konečnou.
3. Sjednaná kupní cena je cenou za všechny Jednotky, jakožto jeden Předmět převodu. Cena za jednotlivé jednotky se určí tak, že tato činí poměrnou část celkové kupní ceny určenou podle poměru podlahové plochy té které jednotky ve vztahu k podlahové ploše všech Jednotek.

### III. Úhrada kupní ceny

Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude uhrazena takto:

1. První část kupní ceny ve výši 600 000,00 Kč (slovy: šest set tisíc korun českých) uhradila strana kupující před uzavřením této kupní smlouvy formou aukční jistoty, na účet, a to dne bankovním převodem na účet vedený u Komerční banky, a.s., č. účtu: bude doplněno, pod VS: , SS: 7453224.

Složená aukční jistota se tímto započítává na kupní cenu a v této výši se tato část kupní ceny považuje uzavřením této smlouvy za uhrazenou. Citovaná částka bude mezi organizátorem aukce a stranou prodávající vypořádána po podpisu této smlouvy.

2. Druhou část kupní ceny ve výši Kč (slovy: korun českých) se strana kupující zavazuje uhradit straně prodávající z vlastních prostředků, a to složením do advokátní úschovy u Mgr. Petry Hložkové, advokátky se sídlem Praha 8, Kubišova 1303/49, zapsané u ČAK pod ev. č. 8614 (dále jen „advokát“) dle „Svěřenecké smlouvy“, uzavřené mezi stranou prodávající na straně jedné, stranou kupující na straně druhé a advokátem na straně třetí, a to převodem na účet úschovy advokáta vedený UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č. účtu: /2700, pod variabilním symbolem: , a to nejpozději do 10 dnů ode dne uzavření této smlouvy.

Za den složení této části kupní ceny se považuje den, kdy bude uvedená částka připsána na účet úschovy.

3. *Třetí část kupní ceny ve výši Kč (slovy: korun českých) se strana kupující zavazuje uhradit straně prodávající z hypotečního úvěru poskytnutého straně kupující úvěrující bankou – , a.s. (dále jen „Banka“) a tato částka bude Bankou převedena na účet úschovy advokáta vedený UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č. účtu: /2700, pod variabilním symbolem: , a to nejpozději do 20 dnů ode dne uzavření této smlouvy.*

*Za den složení této části kupní ceny se považuje den, kdy bude uvedená částka připsána na účet úschovy.*

*Toto ustanovení se uplatní v případě financování hypotečním úvěrem.*

### IV. Výplata kupní ceny

Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souladu se Svěřeneckou smlouvou je advokát povinen vyplatit částku uloženou na účtu úschovy ve výši Kč (slovy: korun českých) takto:

1. Částka ve výši Kč (slovy: českých) bude advokátem vyplacena straně prodávající, bankovním převodem na účet strany prodávající uvedený ve Svěřenecké smlouvě, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne předložení stranou prodávající či stranou kupující advokátovi této listiny:
  - i. výpisu z katastru nemovitostí vydaného katastrálním úřadem či některým z kontaktních míst veřejné správy nebo vyhotoveného prostřednictvím dálkového přístupu do KN, na němž bude:
  - ii. v části A LV uvedena jako výlučný vlastník Nemovitostí citovaných v čl. I. této smlouvy strana kupující;
  - iii. v části C LV bude vyznačeno zástavní právo zřízené ve prospěch úvěrující Banky k zajištění úvěru strany kupující, a případně další práva a poznámky či omezení s tímto zástavním právem související a zapsaná ve prospěch úvěrující Banky;

*Toto ustanovení se uplatní v případě financování hypotečním úvěrem.*

- iv. a v ostatních částech příslušného LV nebudou uvedeny žádné poznámky, omezení nebo plomby s výjimkou případných zápisů zahájených z návrhu strany kupující nebo z řízení, ve kterých byla strana kupující účastníkem, a tato nejsou překážkou výplaty peněz z úschovy straně prodávající s výjimkou případného zápisu obnovy katastrálního operátu či pozemkových úprav.
2. V případě, že advokát neobdrží listinu citovanou v čl. IV. odst. 1. této smlouvy ani do pěti měsíců ode dne uzavření této smlouvy, vrátí dosud uschovanou část kupní ceny z účtu advokátní úschovy zpět na účet/účty, ze kterého/kterých byly finanční prostředky na účet advokátní úschovy poukázány, a to do 5 pracovních dnů od uplynutí lhůty zde uvedené. V takovém případě mají smluvní strany právo od této smlouvy odstoupit za splnění podmínek dle čl. VIII. odst. 2. To neplatí, pokud smluvní strany písemně změní podmínky výplaty kupní ceny tak, že prodlouží lhůtu pro výplatu uschované částky anebo v případě, kdy o vkladu práv předpokládaných v čl. IV. odst. 1 této smlouvy bude u katastru nemovitostí zahájeno řízení.

## V. Prohlášení strany prodávající

1. Strana prodávající prohlašuje, že na Nemovitostech neváznou žádné dluhy, ani žádná práva třetích osob, zejména věcná břemena zapsaná či nezapsaná v katastru nemovitostí, služebnosti, zástavní práva, předkupní práva, nájemní práva a ani jiné právní povinnosti a že jí nejsou známy žádné závady na předmětných Nemovitostech, na které by měla stranu kupující zvláště upozornit, vyjma níže uvedených:
- Pozemek je ve vlastnictví České republiky; s ohledem na skutečnost, že Budova, ve které byly vymezeny Jednotky, stojí na Pozemku, jejímž vlastníkem je třetí osoba, je Předmět převodu (Jednotky) dle § 3056 občanského zákoníku zatížen zákonným předkupním právem vlastníka Pozemku, jímž je Česká republika (dále jen "**Předkupní právo ČR**"). Uvedené zatížení po převodu Předmětu převodu přejde na stranu kupující.
  - Budova, ve které byly vymezeny Jednotky, stojí na Pozemku, jejímž vlastníkem je třetí osoba, a užívání takového Pozemku ze strany prodávajícího tak je zajištěno prostřednictvím nájemní smlouvy č. 35N16/35 uzavřené dne 25. 4. 2016 mezi stranou prodávající a Českou republikou – Státním pozemkovým úřadem, ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 10. 5. 2023. Tato nájemní smlouva bude po převodu vlastnického práva podle této smlouvy ukončena. Strana kupující proto bere na vědomí, že bude na ní, aby vlastním jménem docílila uzavření nové nájemní smlouvy, na základě které bude oprávněna užívat Pozemek na místo strany prodávající.
  - *Nájemní smlouvy, jejichž seznam je uveden v příloze č 1, přičemž uvedené zatížení po převodu Předmětu převodu přejde na stranu kupující. S ohledem na skutečnost, že je převod Jednotek podle této smlouvy prvním převodem po rozdělení práva k Budově na vlastnické právo k Jednotkám, je každá Jednotka, ke které svědčí nájemní právo, zatížena dle § 1187 odst. 1 občanského zákoníku zákonným předkupním právem nájemce té Jednotky, ke kterému svědčí nájemní právo (dále jen „**Předkupní právo Nájemců**“). Uvedené zatížení po prvním převodu Jednotek dle této smlouvy na stranu kupující nepřechází.*  
*Toto ustanovení se uplatní v případě, kdy budou Jednotky zatíženy v okamžiku podpisu smlouvy nájemními právy třetích osob.*
  - *zástavního práva váznoucího na Nemovitostech zřízeného stranou prodávající ve prospěch úvěrující banky, k zajištění úvěru strany kupující, případně další omezení, která si úvěrující banka v rámci hypotéčního úvěru poskytnutého straně kupující vymíní.*  
*Toto ustanovení se uplatní v případě financování hypotéčním úvěrem.*
2. Strana prodávající dále prohlašuje, že nabývací titul k předmětným Nemovitostem je platný, vlastnické právo k Nemovitostem nebylo jakkoliv zpochybněno, nejsou jí známy jakékoliv skutečnosti, které by mohly zpochybňovat vlastnické právo.
3. Strana prodávající prohlašuje, že jí není známo, že na předmětných Nemovitostech nejsou žádné nedoplatky na daních a poplatcích vůči státu, obci, osobám nebo institucím. Strana prodávající prohlašuje, že proti ní není veden výkon rozhodnutí prodejem převáděných Nemovitostí, ani není nařízena exekuce,

není zahájeno insolvenční řízení a ani mu nejsou známy okolnosti, které by zahájení takových řízení odůvodňovaly. Prodávající prohlašuje, že není v úpadku, ani mu úpadek nehrozí. Strana prodávající výslovně prohlašuje, že není nijak omezena ve svém právu s předmětnými Nemovitostmi nakládat.

4. Strana prodávající se zavazuje, že do dne právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým bude rozhodnuto o vkladu práv dle této kupní smlouvy, neučiní žádné právní jednání ohledně předmětných Nemovitostí, kterým by byla snížena hodnota Nemovitostí, *vyjma zřízení zástavního práva, případně zákazu uvolnění a záměny zástavního práva ve prospěch úvěřující banky k zajištění hypotečního úvěru strany kupující či dalších omezení, která si úvěřující banka v rámci hypotečního úvěru poskytnutého straně kupující vymíní.*

*Toto ustanovení se uplatní v případě financování hypotečním úvěrem.*

5. Prodávající prohlašuje, že nejpozději do 30 dnů ode dne předání předmětu koupě straně kupující provede odhlášení adresy svého trvalého pobytu vázaného k Nemovitosti, a případných osob s ní žijících v Nemovitosti, resp. strana prodávající se zavazuje v uvedené lhůtě provést přihlášení k trvalému pobytu na jiné adrese, čímž jí zanikne její stávající trvalý pobyt na adrese Nemovitosti.
6. Strana prodávající dále prohlašuje, že v předmětu koupě nemá vedeno své sídlo žádná obchodní společnost ani žádný jiný podnikatel místo podnikání.

## VI. Prohlášení strany kupující

1. Kupující stvrzuje, že se ve smyslu ust. § 980 až 986 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění seznámil s aktuálním stavem zápisů ve veřejném seznamu, který je veden u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, a ve kterém jsou převáděné Nemovitosti zapsány a že proti nim nevznášá žádné námítky.
2. Strana kupující prohlašuje, že se řádně seznámila s faktickým, právním a technickým stavem předmětných Nemovitostí citovaných v čl. I. této smlouvy, že si je před uzavřením této smlouvy fyzicky prohlédla, což jí bylo umožněno učinit i za přítomnosti odborných osob, a Nemovitosti v tomto stavu kupuje. Stav Nemovitostí odpovídá jejímu stáří a běžnému opotřebení.
3. Kupující prohlašuje, že právní jednání učiněné touto smlouvou nezkracuje uspokojení jakéhokoliv dluhu kupujícího vůči jakémukoliv věřiteli, tedy kupujícímu není znám žádný důvod, pro který by mohlo být právní jednání učiněné touto smlouvou považováno za relativně neúčinné ve smyslu § 589 a násl občanského zákoníku.
4. *Strana kupující prohlašuje, že byla vyrozuměna o existenci zástavního práva, případně zákazu uvolnění a záměny zástavního práva zřízeného stranou prodávající ve prospěch úvěřující banky k zajištění úvěru strany kupující poskytnutého bankou, s tímto zástavním právem souhlasí i s tímto zástavním právem souhlasí, předmět koupě s ním kupuje a souhlasí s jeho zachováním.*

*Toto ustanovení se uplatní v případě financování hypotečním úvěrem.*

5. Strana kupující není oprávněna do doby, než příslušný katastrální úřad rozhodne o vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující dle této kupní smlouvy, Nemovitosti citované v čl. I. této smlouvy: zcizit, zřídit k nim zástavní práva, s výjimkou zástavního práva, případně zákazu uvolnění a záměny zástavního práva ve prospěch úvěřující banky k zajištění úvěru strany kupující, zřídit věcná břemena, služebnosti, uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí k předmětu koupě jako předmětu smlouvy, zakládat předkupní právo, vkládat předmět koupě do základního kapitálu obchodní korporace, pronajímat, podnájímat, vypůjčovat.
6. Strana kupující dále prohlašuje, že
  - si vůči straně prodávající nevymínila žádné zvláštní vlastnosti Předmětu převodu;
  - k uzavření této smlouvy nepotřebuje souhlas žádné další osoby a potřebuje-li jej, disponuje jím;
  - není v úpadku ani v hrozícím úpadku, na její majetek není prohlášen konkurs, není proti ní vedena exekuce ani výkon rozhodnutí ani vůči ní nebylo zahájeno insolvenční řízení a není si vědoma

exekučního titulu, na základě kterého by proti ní exekuce nebo výkon rozhodnutí mohly být vedeny (zejména nemá nedoplatky na daních, zdravotním nebo sociálním pojištění).

## VII. Upřesnění odpovědnosti za vady

S ohledem na způsob stanovení kupní ceny, tedy formou aukce a dále informací uvedených v aukční vyhlášce č.j. 0745D000032/24 a v této smlouvě, strana prodávající a strana kupující shodně prohlašují, že strana prodávající neodpovídá za jakékoliv vady předmětných Nemovitostí nebo jakékoli věci, práva či majetkové hodnoty k nim náležejících. Strana kupující ve smyslu ustan. § 1916 občanského zákoníku tímto výslovně prohlašuje, že se předem vzdává práva z vadného plnění, a potvrzuje, že strana prodávající neodpovídá za jakékoli vady předmětu koupě, tj. ani za vady zjevné ani za vady skryté, nebo jakékoli věci, práva či majetkové hodnoty k nim náležející.

## VIII. Odstoupení od smlouvy

1. Strana prodávající je oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě, že k úhradě jakékoliv části kupní ceny nedojde ani po uplynutí 10 dnů po její splatnosti stanovené čl. III. této smlouvy a požadovat od strany kupující úhradu smluvní pokuty ve výši 1 000 000,00 Kč (slovy: jeden milion korun českých) se splatností do 10 dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě s uvedením bankovního čísla účtu, v jehož prospěch má být částka převedena. Právo na úhradu smluvní pokuty nemá vliv na povinnost strany kupující uhradit straně prodávající vzniklou škodu.

Pro tento případ se smluvní strany dohodly, že první část kupní ceny ve výši 600 000,00 Kč uhrazená stranou kupující před podpisem této smlouvy dle čl. III. odst. 1. této smlouvy bude započtena na úhradu výše citované smluvní pokuty.

Výši smluvní pokuty smluvní strany považují za přiměřenou významu chráněného zájmu.

2. Pokud se ukáže některé prohlášení strany prodávající uvedené v čl. V. odst. 1., odst. 2., odst. 3., odst. 4. této smlouvy podstatným způsobem nepravdivým nebo strana prodávající poruší některý ze závazků uvedených v čl. V. odst. 5. této smlouvy, a zároveň takové porušení bude schopné podstatně porušit práva strany kupující a zároveň strana prodávající nezjedná nápravu do 60 dnů ode dne, kdy k tomu bude stranou kupující písemně vyzvána, je strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit. Z takového důvodu může strana kupující odstoupit od této smlouvy jen do 6 měsíců ode dne jejího uzavření.
3. Smluvní strany sjednávají, že v případě odstoupení od této smlouvy se smlouva od počátku ruší, mimo článku VIII., který zůstává i nadále v platnosti. Zrušení ostatních ustanovení této smlouvy tak nemá vliv na povinnost uhradit smluvní pokutu dle čl. VIII. odst. 1. této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny si bezodkladně vrátit již poskytnutá plnění. Odstoupení musí být učiněno písemnou formou s tím, že odstoupení musí být druhé smluvní straně doručeno. Strany si zasílají písemná oznámení na posledně uvedenou adresu.

## IX. Předání Nemovitostí

1. Strana prodávající se zavazuje předat straně kupující předmětné Nemovitosti ve stavu, v jakém byly stranou kupující prohlédnuty (s přihlédnutím k běžnému opotřebení), a strana kupující se zavazuje předmětné Nemovitosti převzít, a to nejpozději do 15 ode dne povolení a provedení zápisu vlastnického práva (tj. ode dne pravomocného vkladu vlastnického práva ke všem jednotkám v katastru nemovitostí) ve prospěch strany kupující dle této kupní smlouvy, o předání a převzetí předmětných Nemovitostí bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.
2. Strana prodávající se zavazuje předat ke dni sepsání předávacího protokolu straně kupující klíče od domu, popř. další nezbytné náležitosti a dokumenty, které má v držení.
3. Strana prodávající prohlašuje, že straně kupující předala před uzavřením této smlouvy Průkaz energetické náročnosti budovy, což strana kupující stvrzuje svým níže uvedeným podpisem.

4. Smluvní strany se dohodly, že strana kupující od data předání a převzetí Nemovitostí na nich vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka. Veškeré náklady spojené s výkonem těchto práv a povinností nese strana kupující.
5. Nebezpečí škody na Nemovitostech přechází na stranu kupující převzetím věci.
6. Okamžikem předání přechází na stranu kupující také veškeré užítky a též veškerá nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení věci.
7. Smluvní strany se zavazují, že v souvislosti s touto kupní smlouvou provedou za vzájemné součinnosti potřebné úkony spojené s přehlášením dodávek elektřiny, vody, příp. dalších médií, které spravuje strana prodávající jako vlastník předmětných Nemovitostí, na stranu kupující.

## X.

1. Strana kupující nabude vlastnictví k předmětným Nemovitostem citovaným v čl. I. této smlouvy zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny na základě této smlouvy s účinností k okamžiku podání návrhu na zápis vkladu do katastru nemovitostí. Do doby vkladu do katastru nemovitostí jsou účastníci této smlouvy svými smluvními projevy vázáni.
2. Účastníci této smlouvy se zavazují případné vady návrhu či kupní smlouvy vytknuté katastrálním úřadem odstranit za vzájemné součinnosti bez zbytečného odkladu poté, co se o nich dozví. Účastníci této smlouvy se zavazují poskytnout si veškerou potřebnou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující ke všem předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující dle této kupní smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, uzavřít nejpozději do 14 dnů od zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo za stejných podmínek novou kupní smlouvu tak, aby byly vytýkané vady odstraněny, případně na pokyn katastrálního úřadu do 14 dnů tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplnit.
4. Tato ujednání a závazky z nich pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ust. § 1785 občanského zákoníku, které jsou právně vynutitelné.
5. *V případě, že by ani po splnění výše uvedeného ustanovení nedošlo ke vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující, zavazuje se strana kupující zajistit výmaz zástavního práva ve prospěch úvěřující banky zřízeného k zajištění úvěru strany kupující z úvěrové smlouvy sjednaného za účelem úhrady části kupní ceny hrazené z úvěru.*

*Toto ustanovení se uplatní v případě financování hypotéčním úvěrem.*

6. V případě, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující ve lhůtě šesti měsíců ode dne uzavření této smlouvy, má kterákoliv ze smluvních stran právo od této kupní smlouvy jednostranně odstoupit.
7. Vzhledem k existenci Předkupního práva ČR a k Předkupního práva Nájemců smluvní strany berou na vědomí, že strana prodávající bude po uzavření této smlouvy postupovat tak, že učiní příslušným předkupníkům nabídku podle ust. § 2147 občanského zákoníku. Tato smlouva je tedy uzavírána s rozvazovací podmínkou spočívající v oprávněném využití předkupního práva některého z předkupníků, přičemž však strana kupující avizuje, že v okamžiku uzavření této smlouvy disponuje příslibem předkupních, že tito svá předkupní práva nevyužijí. V případě, že předkupník písemně oznámí straně prodávající, že Předkupní právo ČR využívá, tato smlouva se od počátku ruší. V případě, že předkupník písemně oznámí straně prodávající, že Předkupní právo Nájemců se v rozsahu oprávnění předkupníka využívá, tato smlouva se ruší v té části, ve které předkupník Předkupní právo Nájemců využije.

## XI.

1. Tato smlouva byla vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu.
2. *Jeden stejnopis této smlouvy opatřený zřetelným barevným nápisem „použito pouze pro účely banky, nikoliv pro účely katastrálního úřadu“ ihned po podpisu obdrží strana kupující, která zajistí předložení této smlouvy úvěřující Bance za účelem úhrady třetí části kupní ceny dle čl. III. odst. 3. této smlouvy.*  
*Toto ustanovení se uplatní v případě financování hypotéčním úvěrem.*
3. Smluvní strany se dohodly, že do okamžiku složení částí kupní ceny citovaných v čl. III. odst. 2. a odst. 3. této smlouvy zůstanou zbylé / všechny stejnopisy této smlouvy, z nichž alespoň jeden stejnopis bude opatřen úředně ověřenými podpisy smluvních stran nebo bude obsahovat prohlášení o pravosti podpisů vyhotovené advokátem, včetně jednoho stejnopisu návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující, v úschově u advokáta.
4. Nejpozději do tří pracovních dnů od úhrady doplatků kupní ceny citovaných v čl. III. odst. 2. a odst. 3. této smlouvy na účet úschovy vydá advokát „Kupní smlouvy“ smluvním stranám takto:
  - straně prodávající bude předán jeden stejnopis této smlouvy,
  - straně kupující bude předán jeden stejnopis této smlouvy,
  - jeden stejnopis bude předán organizátorovi aukce – obchodní společnosti KOVA Group a.s.,
  - jeden stejnopis této smlouvy zůstane uložen u advokáta,
  - a jeden stejnopis této smlouvy opatřený úředně ověřenými podpisy smluvních stran nebo bude obsahovat prohlášení o pravosti podpisů vyhotovené advokátem spolu s návrhem na vklad vlastnického práva bude advokátem odeslán uvedenému katastrálnímu úřadu doporučenou zásilkou prostřednictvím držitele licence k provozování poštovních služeb nebo prostřednictvím datovou zprávou.
5. Správní poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí uhradí strana kupující.

## XII.

1. Tato smlouva, stejně jako vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou výslovně neupravené, se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dalších obecně závazných právních předpisů platných na území České republiky, které na daný smluvní vztah dopadají.
2. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy vyžadují písemnou formu, musí být označeny jako dodatky, očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že jakákoli vedlejší ujednání k této smlouvě (např. vedlejší ujednání uvedená v ust. § 2132 až § 2157 občanského zákoníku, tedy výhrada vlastnického práva, výhrada zpětné koupě, výhrada zpětného prodeje, předkupní právo, koupě na zkoušku, výhrada lepšího kupce a cenová doložka) musí být učiněna v písemné formě, tedy smluvní strany výslovně vylučují uzavření takových ujednání v ústní formě. Za písemnou formu nebude pro shora uvedené účely považována výměna e-mailových nebo jiných zpráv zaslaných prostřednictvím veřejné datové sítě. Smluvní strany mohou namítnout neplatnost dodatku k této smlouvě a/nebo vedlejších ujednání z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.
3. Bude-li snad některé ustanovení této smlouvy v budoucnosti mimo nadání shledáno či prohlášeno neplatným nebo nicotným, nebude tím nijak dotčena platnost jiných ustanovení této smlouvy; smluvní strany se pro takový případ zavazují vyjádřit bez zbytečného prodlení potřebnou formou souhlas s ujednáními, která se účelu neplatného nebo nicotného ustanovení co nejvíce blíží.
4. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že jsou plně svéprávní, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nebyla učiněna v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.



5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a souhlasí s ním a tomu na důkaz k ní připojují svoje vlastnoruční podpisy.

V            dne

V            dne

.....  
Prodávající  
(úředně ověřený podpis)

.....  
Kupující  
(úředně ověřený podpis)

**Přílohy:**

- Seznam nájemních smluv