

## 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,

**Mgr. Tibor Virág, MBA**, narozen 08.05.1986, bytem Řisuty č.p. 25, 273 78 Řisuty a

**Ivana Virágová**, narozena 11.6.1988, bytem Řisuty č.p. 25, 273 78 Řisuty, **SJM**

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 výlučným vlastníkem nemovité věci včetně faktických součástí a příslušenství, a to:

- jednotky č. 2/8 - byt v budově Rovná, č.p. 1,2 – bytový dům, na pozemku parc. č. st. 114, vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů;
- spoluvlastnického podílu o velikosti 378/22799 na společných částech domu Rovná, domu č.p. 1,2 na pozemku parc. č. st. 114;
- spoluvlastnického podílu o velikosti 54/3257 na pozemku, a to pozemku parc. č. st. 114;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov na LV č. 145 a LV č. 111 pro katastrální území Rovná u Sokolova, obec Rovná, okres Sokolov.

Všechny shora citované nemovité věci budou dále označovány jen „Nemovitosti“.

2. Jednotka č. 2/8 je byt o dispozici 2+kk nacházející se v 5. NP domu č.p. 1. Budova č.p. 1,2 se nachází na adrese: Rovná 1, 356 01 Rovná, GPS: 50.1033500N, 12.6680203E.

3. Proávající prohlašuje, že nedošlo k podstatné změně charakteru předmětné nemovitosti citované v odst. 1. tohoto článku této smlouvy a tato smlouva proto na základě § 6 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, v platném znění, nemusí obsahovat náležitosti uvedené v § 6 odst. 1 písm. b), c), e), f) a odst. 2 tohoto zákona.

4. Popis stavu nemovitosti, faktických vad a vybavení:

Byt je určen ke kompletní rekonstrukci, v současné době je byt odpojen od veškerých sítí stejně jako panelový dům.

5. Nemovitosti citované v odst. 1. tohoto článku této smlouvy této smlouvy budou dále označovány jako „**předmět koupě**“ nebo „**předmět převodu**“.

## II. Projev vůle a kupní cena

1. Strana prodávající touto smlouvou prodává a odevzdává ze svého vlastnictví Nemovitosti citované v čl. I. této smlouvy se všemi součástmi, příslušenstvím a vybavením 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 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 0,00 Kč (slovy: korun českých).
2. Sjednaná kupní cena odpovídá nevyššímu podání dosaženému v aukci č.j. 0745D000018/24, konané dne: **10.10.2024**, na portálu <https://exdrazby.cz/aukce/12330>, kdy kupujícímu jako vítězi aukce byl udělen příklep. Tato kupní cena je cenou konečnou.

## III. Úhrada kupní ceny

Kupní cenu ve výši 0,00 Kč (slovy: korun českých) strana kupující uhradila straně prodávající z vlastních prostředků, před podpisem této kupní smlouvy, a to bezhotovostním převodem bankovní účet Prodávajícího č. 218398752 / 0300, vedený u Československá obchodní banka a.s., pod VS: .

## IV. Prohlášení strany prodávající

1. Strana prodávající prohlašuje, že řádně seznámila stranu kupující se stavem Nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy a prohlašuje, že na Nemovitostech nevážnou žádné další závady, na které by měl upozornit, vyjma uvedených v čl. I odst. 2. této smlouvy.
2. Strana prodávající prohlašuje, že na Nemovitostech nevážnou 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:
3. 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.
4. Strana prodávající prohlašuje, že jí není známo, že by probíhal nějaký soudní spor či správní řízení týkající se předmětných Nemovitostí, že v současné době neexistují žádná nevyřízená úřední rozhodnutí s věcným účinkem vztahujícím se k předmětným Nemovitostem, že předmětné Nemovitosti nejsou pronajaty, 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.
5. 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.

## V. 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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, a ve kterém jsou převáděné Nemovitosti zapsány a že proti nim nevznáší 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 a na předmětných Nemovitostech neshledala žádné vady a předmětné 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 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 úvěrující 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.
5. Strana kupující prohlašuje, že si je vědoma své povinnosti vyplývající z §1177 občanského zákoníku bez zbytečného odkladu po provedení zápisu vlastnického práva ve prospěch strany kupující dle této kupní smlouvy oznámit ostatním vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu a pozemku, že nabyla Nemovitost.
6. Kupující v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AML zákon“) čestně prohlašuje, že je / není politicky exponovanou osobou, že peněžní prostředky, z nichž bude uhrazena kupní cena nepocházejí z nepoctivých a/nebo nezákonných zdrojů, např. z trestné činnosti, financování terorismu, že tyto peněžní prostředky nabyl v souladu s právními předpisy, že koupí předmětných nemovitostí nesleduje zakrytí jejich nezákonného původu ani financování terorismu a že souhlasí s provedením identifikace totožnosti (ověřením podpisu), resp. dalších identifikačních údajů dle § 5 „AML zákona“.

## VI. Upřesnění odpovědnosti za vady

S ohledem na způsob stanovení kupní ceny, tedy formou aukce a dále informací uvedených v aukční vyhlášce č.j 0745D000018/24, 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 jakékoliv vady předmětu koupě, nebo jakékoliv věci, práva či majetkové hodnoty k nim náležející.

## VII. 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 15 000 Kč (slovy: patnáct tisíc 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.

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 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 a požadovat od strany prodávající úhradu smluvní pokuty ve výši 15 000,00 Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých) se splatností do 10 dnů ode dne uložení 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 prodávající uhradit straně kupující vzniklou škodu. Výši smluvní pokuty smluvní strany považují za přiměřenou významu chráněného zájmu.

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. nebo odst. 2. 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.

## VIII. Předání Nemovitostí

1. K předání nemovitosti straně kupující se uskuteční fikcí, a to provedením vkladu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch strany kupující.
2. Nemovitosti může strana kupující dnem zápisu jeho vlastnického práva k Nemovitostem užívat. Do okamžiku provedení vkladu vlastnického práva příslušným Katastrálním úřadem nese odpovědnost za případně vzniklé škody na Nemovitostech strana prodávající, náleží jí plody a užitky z Nemovitostí a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním Nemovitostí. Od okamžiku provedení vkladu vlastnického práva příslušným Katastrálním úřadem nese odpovědnost za případně vzniklé škody na Nemovitostech strana kupující a ta se zavazuje hradit náklady spojené s vlastnictvím a užíváním Nemovitostí s tím, že od téhož okamžiku mu náleží i plody a užitky z Nemovitostí.
3. Ke dni vkladu do katastru nemovitostí a předáním Nemovitosti přecházejí na stranu kupující vlastnická práva k Nemovitostem podle čl. I. této smlouvy. Strana kupující je oprávněna Nemovitosti užívat a brát z nich užitky, provádět na něm svým jménem opravy a údržbu a vystupovat v jeho souvislosti ve správních a jiných řízeních svým jménem.

## IX.

1. Strana kupující nabude vlastnictví k předmětným Nemovitostem citovaným v čl. I. této smlouvy zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov 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 vytyčkané 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 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.

## X.

1. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží strana prodávající, jedno vyhotovení obdrží strana kupující, jedno vyhotovení bude pro organizátora aukce KOVA Group a.s., IČO: 274 11 672, se sídlem Malátova 633/12, 150 00 a jedno vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy smluvních stran nebo bude obsahovat prohlášení o pravosti podpisů vyhotovené advokátem je určeno pro potřeby katastrálního úřadu.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí podle této smlouvy spolu s kupní smlouvou doručí příslušnému katastrálnímu úřadu strana prodávající nebo zašle příslušnému katastrálnímu úřadu doporučenou zásilkou prostřednictvím držitele licence k provozování poštovních služeb, a to nejpozději do 5 dnů ode dne uhrazení kupní ceny.
3. Správní poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí uhradí strana kupující na základě výzvy katastrálního úřadu.

## XI.

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 nejdříve 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)