

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,

Jan Lampír

nar. 12.01.1977, bytem Dolňanská 255, 155 21 Praha 5 - Zličín

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:

Soubor nemovitých věcí včetně faktických součástí a příslušenství, a to:

- Pozemek parc. č. St. 1/1 o výměře 628 m² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp / če, zem. stav, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1/1;
- Pozemek parc. č. 36/3 o výměře 63 m² – zahrada – chráněná krajinná oblast, přírodní rezervace nebo přírodní památka, vnitřní území lázeňského místa, zemědělský půdní fond;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, na LV č. 531, pro katastrální území Rankovice, obec Teplá, okres Cheb.

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

2. Popis stavu nemovitostí, faktických vad a vybavení:

Jedná se o pozemek parc. č. St. 1/1 o výměře 628 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rozpadlá zemědělská stavba a dále o pozemek parc. č. 36/3 o výměře 63 m² – zahrada – chráněná krajinná oblast, ve vesnici Rankovice, která je částí města Teplá. Přístup je možný pouze přes pozemky parc. č. 32/4 a parc. č. 32/3, které jsou ve vlastnictví obce Teplá, s absencí příjezdové cesty. Z inženýrských sítí je možné se připojit pouze k elektřině. Na pozemcích jsou vzrostlé stromy a náletové křoviny. Dle územního plánu obce Teplá se jedná o plochu bydlení – hromadného bydlení.

Rankovice je malá vesnice, část města Teplá v okrese Cheb. Nachází se asi 3,5 km na sever od Teplé. Město Teplá je rozlohou devátá největší obec v České republice. Nachází se v západních Čechách v okrese Cheb v Karlovarském kraji, na horním toku řeky Teplé, v Tepelské vrchovině, 46 km jihovýchodně od okresního města Cheb a 37 km jižně od krajského města Karlovy Vary. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Mariánské Lázně.

3. 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 a příslušenstvím 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 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. 0745D000061/24, konané dne: 3.12.2024, na portálu <https://www.exdrazby.cz/aukce/13537>, 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. / , vedený u , 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 žádná další závady, na které by měl upozornit, vyjma uvedených v čl. I odst. 2. této smlouvy.
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 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.
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.

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 Cheb, a ve kterém jsou převáděné Nemovitosti zapsány a že proti nim nevznáší žádné námitky.

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.

VI. Upřesnění odpovědnosti za vady

S ohledem na způsob stanovení kupní ceny, tedy formou aukce a dále informací uvedených v aukční vyhlášce č.j 0745D000061/24, 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 jakékoli vady předmětu koupě, nebo jakékoliv věci, práva či majetkové hodnoty k nim náležející.

Toto ustanovení se použije v případě vyloučení odpovědnost strany prodávající za skryté vady.

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 30 000,00 Kč (slovy: třicet 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. 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. VII. 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 poslední uvedenou adresu.

VIII. 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 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 nezbytné náležitosti a dokumenty, které má v držení.

3. 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.
4. Nebezpečí škody na Nemovitostech přechází na stranu kupující převzetím věci.
5. Okamžikem předání přechází na stranu kupující také veškeré užítky a též veškerá nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení věci.
6. 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.

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 Cheb 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.

X.

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.

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 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)