1. **Milan Jaško**, r.č. 771202/7840

trvale bytem Rousovická 630/16, 181 00 Praha, Čimice

dále jen jako "prodávající"   
  
  
2. **………………………**, r.č. ………………

trvale bytem …………………………………………….

dále jen jako "kupující"   
  
  
uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## KUPNÍ SMLOUVU

**I.**

1.1. Prodávající prohlašuje, že má na základě kupní smlouvy ze dne 13. 3. 2013 ve svém vlastnictví nemovité věci:

* jednotka (byt.z.) - byt č. 1249/7 v bytovém domě č.p. 1249 na pozemku – zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 2439
* podíl ve výši 4011/38687 na společných částech domu č.p. 1249 postaveném na pozemku – zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 2439
* podíl ve výši 4011/38687 na pozemku – zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 2439
* podíl ve výši 4011/38687 na pozemku – zahrada parc. č. 2440

vše zapsané na LV č. 11014, LV č. 1635 pro k.ú. Nusle, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen jako "nemovitosti").

**II.**

2.1. Prodávající touto smlouvou prodává nemovitosti specifikované v čl. I. se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím kupujícímu za sjednanou kupní cenu ……………… Kč, který je za tuto cenu kupuje a bez výhrady přijímá do svého vlastnictví.

2.2. Prodávající prohlašuje, že souhlasí se zřízením zástavního práva či případných zatížení, která budou sjednána v souvislosti s úvěrem kupujícího (zákaz zcizení a zatížení) na nemovitostech ve prospěch úvěrující banky (dále jen jako "banka"), na jehož základě banka poskytne úvěr kupujícímu k úhradě kupní ceny. Prodávající se zavazuje s bankou v tomto smyslu uzavřít příslušnou smlouvu, a to do 5 pracovních dnů od obdržení výzvy k podpisu smlouvy.

2.3. Pro případ, že prodávající neuzavře s bankou smlouvu podle bodu 2.2. této smlouvy, sjednávají si strany smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná do 5 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy prodávajícímu o jejím uplatnění ze strany kupujícího. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo kupujícího na náhradu škody. Na kupujícího se v případě porušení závazku prodávajícího uvedeného v bodě 2.2. nevztahují sankce dle čl. V. této kupní smlouvy.

2.4. Pokud prodávající poruší závazek uvedený v bodě 2.2., kupující je oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu kupujícího prodávajícímu. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly.

2.5. Kupující je srozuměn se vznikem zástavního práva a případných dalších zatížení ve prospěch banky, která budou váznout na prodávaných nemovitostech, s tímto souhlasí a nemovitost takto převezme a nabude do svého vlastnictví.

**III.**

3.1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu sjednanou kupní cenu ve výši ……………… takto:

3.1.1. Část kupní ceny ve výši 300.000 Kč uhradil kupující jako rezervační poplatek před podpisem této smlouvy na účet prodávajícího. Tento rezervační poplatek se započítává v plné výši na kupní cenu.

3.1.2. Kupní cenu ve výši ……………… Kč uhradí kupující do 30 dnů od podpisu této smlouvy do úschovy schovatele UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jako "schovatel"), a to na základě úschovní smlouvy, která bude uzavřena po podpisu této kupní smlouvy.

Z toho část kupní ceny ve výši ……………… Kč uhradí kupující z vlastních zdrojů a část kupní ceny ve výši ……………… Kč uhradí kupující z úvěru poskytnutého bankou.

3.1.3. Účastníci se dohodli na vypořádání kupní ceny tak, že schovatel vyplatí z úschovy

* ……………… Kč na účet prodávajícího č. …………...…………, UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

do 5 pracovních dnů ode dne, co kterýkoli z účastníků smlouvy či jeho zástupce schovateli předloží originál příslušného listu vlastnictví, kde bude kupující uveden jako vlastník předmětných nemovitostí, a na němž nebudou uvedena žádná práva třetích osob, jako dluhy, věcná břemena a práva, zástavní práva, ani žádné právní či faktické vady, vyjma práv eventuálně zřízených v důsledku činnosti kupujícího (zejména zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení).

**IV.**

4.1. Prodávající prohlašuje, že

a) ke dni podpisu této smlouvy na nemovitostech specifikovaných v čl. I. neváznou žádné právní vady, zejména dluhy, věcná břemena či zástavní práva, věcná práva a nájemní smlouvy ani jiná práva třetích osob, a že není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu ani jiného státního orgánu ve smluvní volnosti nakládat s předmětnými nemovitostmi.

b) mu není známo, že by vůči němu bylo vedeno jakékoli řízení, ze kterého by vzešlo zatížení nemovitostí nebo zpochybnění jeho vlastnických práv k nemovitostem.

c) není dlužníkem vůči žádnému orgánu státu včetně finančního úřadu, a že vůči němu není zahájeno insolvenční řízení ani prohlášen konkurs.

d) veškeré nabývací tituly k nemovitostem jsou platné a nemají žádné právní vady, a že si není vědom žádných vlastnických nároků třetích osob ve vztahu k převáděným nemovitostem.

e) není v dispozici s nemovitostmi omezen ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů).

4.2. Prodávající odpovídá za případné dluhy váznoucí na předmětných nemovitostech vzniklé v důsledku činnosti prodávajícího.

4.3. Prodávající se zavazuje, že ode dne platnosti této smlouvy neučiní žádný právní úkon, který by znemožnil převod vlastnických práv nebo omezil budoucí vlastnická práva kupujícího k nemovitostem.

4.4. Pro případ, že prohlášení prodávajícího uvedená v bodě 4.1. se ukáží jako nepravdivá, jedná se dle dohody stran o porušení povinnosti prodávajícího informovat kupujícího řádně o všech skutečnostech rozhodných pro uzavření této kupní smlouvy, a/nebo prodávající poruší závazky uvedené v bodě 4.3., sjednávají si strany smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná do 5 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy prodávajícímu o jejím uplatnění ze strany kupujícího. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo kupujícího na náhradu škody.

4.5. Prodávající je v souladu s § 1186 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník povinen nejpozději při podpisu této smlouvy předat kupujícímu potvrzení vystavené správcem domu, že nemá dluhy související se správou domu a pozemku ani na plnění či zálohách na plnění spojených nebo souvisejících s užíváním jednotky. V případě, že toto potvrzení nepředloží a kupujícímu vznikne škoda z titulu přechodu případných dluhů prodávajícího vůči SVJ, sjednávají si strany smluvní pokutu ve výši dluhu vyčísleného SVJ navýšeného o 20 %. Smluvní pokuta je splatná do 5 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy prodávajícímu o jejím uplatnění ze strany kupujícího.

4.6. V případě, že prohlášení prodávajícího uvedená v bodě 4.1. se ukáží jako nepravdivá a/nebo prodávající poruší závazky uvedené v bodě 4.3. je kupující oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu kupujícího prodávajícímu. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly.

4.7. Kupující prohlašuje, že si nemovitosti důkladně prohlédl a seznámil se s právním i faktickým stavem nemovitostí, který odpovídá jejich stáří a běžnému opotřebení, nebude v budoucnu uplatňovat žádné vady vyjma těch, které prodávající výše svým prohlášením vyloučil, a nemovitosti ve stavu, jakém jsou, převezme do svého vlastnictví.

**V.**

5.1. Pro případ, že kupující nezaplatí kupní cenu řádně a včas, si strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná do pěti kalendářních dnů od doručení písemné výzvy kupujícímu o jejím uplatnění ze strany prodávajícího. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody.

5.2. Prodávající je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že kupující nezaplatí kupní cenu řádně a včas. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu prodávajícího kupujícímu. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, která na jejím základě přijaly, vznikla-li pohledávka kupujícího z titulu uhrazené části kupní ceny, bude započtena na smluvní pokutu.

**VI.**

6.1. Prodávající se zavazuje předat kupujícímu a kupující se zavazuje převzít nemovitosti do 14 dnů ode dne zapsání vlastnického práva ve prospěch kupujícího do příslušného katastru nemovitostí.

6.2. O předání obě strany sepíší na místě protokol, kde bude mj. zachycen stav nemovitostí a stav všech měřidel osazených na inženýrských sítích zavedených v předávaných nemovitostech.

6.3. Okamžikem převzetí přechází na kupujícího odpovědnost za poškození nebo zničení předmětných nemovitostí. Prodávající souhlasí, aby si kupující ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího sjednal pojištění nemovitostí a čerpal případné pojistné plnění. Náklady na energie a ostatní náklady související s provozem nemovitostí do dne předání hradí prodávající, po dni předání je hradí kupující.

6.4. Prodávající se rovněž zavazuje, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího zajistí, aby v nemovitostech nebyly hlášeny v registru obyvatel ČR k trvalému pobytu žádné jemu známé neoprávněné osoby ani zde nebylo vedeno v příslušných registrech sídlo či místo podnikání žádné jemu známé neoprávněné právnické či fyzické osoby.

6.5. Pro případ nedodržení sjednaného termínu v bodě 6.1 a/nebo porušení závazku uvedeném v bodě 6.4. si účastníci sjednávají smluvní pokutu za každý den prodlení 0,1 % z kupní ceny denně, přičemž smluvní pokuta za porušení závazku uvedeném v bodě 6.4. může být v maximální výši 10.000 Kč. Smluvní pokuta je splatná do 5 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy straně povinné o jejím uplatnění ze strany oprávněné. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo poškozené strany na náhradu škody.

6.6. Prodávající je dále povinen ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů nejpozději při podpisu této smlouvy předat kupujícímu originál průkazu energetické náročnosti budovy nebo ucelené části budovy nebo jeho kopii (dále jen "průkaz"). Kupující podpisem této smlouvy převzetí kopie průkazu stvrzuje.

**VII.**

7.1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem všemi účastníky. Účastníci jsou svými projevy vázáni od podpisu smlouvy.

7.2. Vlastnické právo k převáděným nemovitostem, se všemi právy a povinnostmi, nabývá kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

7.3. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán v souladu se smlouvou o úschově listin uzavřené současně s touto smlouvou.

7.4. Kupující a prodávající se vzájemně zavazují poskytnout si v řízení o povolení vkladu navzájem nezbytnou součinnost k tomu, aby návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí mohl být povolen.

7.5. Pro případ přerušení řízení příslušným katastrálním úřadem nebo vydání zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu se kupující a prodávající zavazují, že učiní veškeré kroky nutné k rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. V případě podání opětovného návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitostem budou podmínky kupní smlouvy stejné.

7.6. V případě že vady, pro které příslušný katastrální úřad nezapíše vlastnické právo ve prospěch kupujícího, budou neodstranitelné, schovatel vyplatí kupní cenu uloženou na úschovním účtu zpět na účty, z nichž byla do úschovy zaslána.

7.7. Kupující je povinen vrácené prostředky použít na splacení poskytnutého hypotečního úvěru a zavazuje se proti vrácení kupní ceny zajistit výmaz zástavního práva zřízeného na předmětných nemovitostech ve prospěch banky.

**VIII.**

8.1. Účastníci prohlašují, že jsou způsobilí právně jednat, tato smlouva byla sepsána podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, těmto projevům odpovídá a na důkaz toho, jakož i na důkaz správnosti jejího obsahu ji stvrzují svými podpisy.

8.2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a účastníci prohlašují, že nesjednali žádné vedlejší ujednání ve smyslu § 2132 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. Účastníci sjednávají, že jakékoliv dodatky a změny této smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

8.3. Pro účely vzájemného doručování písemností se účastníci dohodli, že písemnost se považuje za doručenou uplynutím doby, po kterou byla zásilka uložena na poště k vyzvednutí, a to i v případě, že se adresát o uložení nedozvěděl, byla-li adresována na adresu účastníka této smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nezdržuje-li se účastník na uvedené adrese je povinen sdělit bez zbytečného prodlení svou aktuální doručovací adresu druhé smluvní straně.

8.4. Smlouva je vyhotovena v 5 vyhotoveních s platností originálu, kdy 1 vyhotovení bude předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu, po jednom vyhotovení obdrží banka, schovatel, každý prodávající a kupující.

V Praze dne ………………..

Prodávající: Kupující:  
  
  
  
  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Milan Jaško ………………………