

**KUPNÍ SMLOUVA
O PŘEVODU NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Prumrent s.r.o.

a

a

Mgr. Michal Klusák

Tato **KUPNÍ SMLOUVA** (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) mezi:

Prumrent s.r.o., IČ 06636501, sídlem Žerotínova 830/63, 787 01 Šumperk, zastoupena

_____ (dále jen „**Prodávající**“) na straně jedné; a

_____, rodné číslo _____, bytem _____

(dále jen „**Kupující**“) na straně druhé

(a společně s Prodávajícím dále jen „**Strany**“ nebo jednotlivě jen „**Strana**“), a

za účasti vedlejšího účastníka – **Mgr. Michala Klusáka**, advokáta, vykonávajícího advokacii jako společník **společnosti Klusák Advokátní Kancelář s.r.o.**, IČ 06685854, se sídlem V jámě 699/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, pobočka Na hradbách 3213/1A, 787 01 Šumperk (dále jen „**Advokát**“),

KDYŽ STRANY TÉTO SMLOUVY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1 Předmět převodu

1.1 Prodávající vlastní **jednotku – byt - č. 516/___**, vymezenou dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v pozemku p.č. St. 685/3 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Šumperk (dále jen „**Pozemek**“), jehož součástí je budova (byt. dům) č.p. 516, v části obce Šumperk, která je na tomto Pozemku postavena (dále jen „**Budova**“) spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovité věci **ve výši ___/156257** (přičemž podílem na společných částech nemovité věci je podíl na Pozemku a na společných částech Budovy (dále jen „**Jednotka**“); Jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 13041 a Pozemek a Budova na listu vlastnictví č. 13040 pro katastrální území Šumperk, obec Šumperk, okres Šumperk, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Šumperk.

2 Převod Nemovitostí

2.1 Za podmínek dále stanovených touto Smlouvou Prodávající prodává Jednotku včetně všech součástí a příslušenství Kupující do jejího vlastnictví, a Kupující Jednotku včetně všech součástí a příslušenství, od Prodávajícího kupuje a přijímá do svého vlastnictví, a to za kupní cenu uvedenou v čl. 3.1 této Smlouvy.

3 Kupní cena

3.1 Kupní cena za Jednotku podle této Smlouvy byla sjednána dohodou Stran ve výši _____, - **Kč (slovy: _____ korun českých)** (dále jen „**Kupní cena**“).

3.2 Kupující uhradila / uhradí Kupní cenu takto;

3.2.1 částku **50.000,- Kč** uhradila před podpisem této Smlouvy na účet Prodávající č. _____, **pod variabilním symbolem _____**, což Prodávající stvrzuje;

3.2.2 částku _____, - **Kč** uhradí na účet advokátní úschovy Advokáta č. _____/2700, **vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.** (dále jen „**Advokátní úschova**“), a to v termínu do třiceti dnů od podpisu této Smlouvy.

- 3.3 Advokát vyplatí částku _____,- Kč z Advokátní úschovy bezhotovostním převodem na bankovní účet Prodávajícího č. _____, a to nejpozději do pěti pracovních dnů po obdržení příslušného listu vlastnictví ohledně Jednotky, ze kterého bude vyplývat vlastnické právo k Jednotce ve prospěch Kupující a dále že na tomto listu vlastnictví ohledně Jednotky nebudou zapsána žádná omezení vlastnického práva Kupující, žádné poznámky o skutečnostech uvedených v zák. č. 256/2013 Sb. ani poznámka spornosti uvedená v ust. § 24 citovaného zákona, s výjimkou omezení vzniklých nebo poznámek zapsaných z podnětu Kupující nebo z důvodů ležících na Kupující a z tohoto výpisu bude dále vyplývat, že ohledně Jednotky nebylo zahájeno žádné řízení, ledaže toto řízení bylo zahájeno jednáním Kupující nebo z důvodů ležících na její straně.
- 3.4 Smluvní strany výslovně souhlasí s vypořádáním Kupní ceny tak, jak je stanoveno touto Smlouvou. Kupní cena se považuje za uhrazenou připsáním částky uvedené v čl. 3.2.2 na účet Advokátní úschovy.
- 3.5 Podrobnější úprava práv a povinností v souvislosti s Advokátní úschovou je upravena v samostatné Smlouvě o advokátní úschově.
- 3.6 V případě prodlení Kupující se zaplacením Kupní ceny delšího než deset dnů je Prodávající oprávněn od této Smlouvy odstoupit a / nebo požadovat po Kupující zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč. Uplatněním ani zaplacením smluvní pokuty není přitom dotčen nárok Prodávajícího na náhradu škody a zákonný úrok z prodlení.
- 3.7 V případě, že nastane skutečnost zakládající dle této Smlouvy právo Prodávajícího na zaplacení smluvní pokuty, je Prodávající oprávněn si tuto smluvní pokutu uspokojit jednostranným zápočtem vzájemných pohledávek a závazků, tedy je zejména oprávněn tuto smluvní pokutu jednostranně započítat proti jeho závazku k vrácení první části Kupní ceny.

4 Prohlášení a záruky

- 4.1 Prodávající prohlašuje a zaručuje, že:
- 4.1.1 je vlastníkem Jednotky tak, jak je uvedeno v čl. 1.1 této Smlouvy; a
- 4.1.2 Jednotka není ke dni podpisu této Smlouvy zatížena žádnými právními vadami, zejména zástavními právy, právy odpovídajícími věcnému břemeni, předkupními právy, právy užívání nebo jinými právy ve prospěch třetích osob, vyjma zástavního práva uvedeného v čl.1.2 této Smlouvy; a
- 4.1.3 neučinil ani neučiní jakékoliv právní jednání včetně podepsání příslušné účinné smlouvy nebo přijetí jiného účinného závazku směřující k převodu Jednotky na třetí osoby nebo omezující převod Jednotky na Kupující; a
- 4.1.4 Jednotka je způsobilá k užívání, nemá vady, které by bránily obvyklému užívání Jednotky Kupující; a
- 4.1.5 Jednotka není předmětem nevypořádaného restitučního nároku ani předmětem neukončeného soudního, správního ani rozhodčího řízení; a
- 4.1.6 nebylo zahájeno insolvenční, exekuční nebo jiné obdobné řízení ohrožující jejich schopnost plnit závazky dle této Smlouvy, ani jim není známo, že by na ně byl podán insolvenční návrh nebo že by pro zahájení takových řízení mohl být dán důvod; a
- 4.1.7 tuto Smlouvu neuzavírá s úmyslem zkrátit uspokojení pohledávek svých věřitelů ve smyslu ustanovení § 590 občanského zákoníku; a
- 4.1.8 na Kupující nepřecházejí žádné závady ve smyslu ustanovení § 1107 občanského zákoníku, vyjma (do doby jeho výmazu v souladu s čl.1.2 této Smlouvy) zástavního práva uvedeného v čl. 1.2 této Smlouvy.

- 4.2 Kupující prohlašuje, že si Jednotku před uzavřením této Smlouvy prohlédla a seznámila se s jejich právním i faktickým stavem a v tomto stavu ji rovněž převezme.
- 4.3 Prodávající neučiní po uzavření této Smlouvy jakékoliv právní jednání, které by vedlo ke vzniku skutečností zakládajících rozpor s prohlášeními uvedenými v čl. 4.1 této Smlouvy, zejména Jednotku nezatíží žádnými právními vadami, zástavními právy, právy odpovídajícími věcnému břemeni, předkupními právy, právy užívání nebo jinými právy ve prospěch třetích osob. V opačném případě je Kupující oprávněna od této Smlouvy odstoupit a / nebo požadovat po Prodávajícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč. Uplatněním ani zaplacením smluvní pokuty není přitom dotčen nárok Kupující na náhradu škody.
- 4.4 Prodávající zajistí, aby se stav Jednotky v době mezi dnem podpisu této Smlouvy a předáním Jednotky v termínu dle čl. 5.1 této Smlouvy nezhoršil a je během této doby odpovědný za veškeré škody, které by vznikly na Jednotce. Prodávající bezodkladně postoupí Kupující jakákoliv (zejména pojistná) plnění, která by obdržel v souvislosti s jakoukoliv (zejména pojistnou) událostí vzniklou po přechodu nebezpečí škody na Jednotce na Kupující.
- 4.5 Kupující je oprávněna v případě, že kterékoliv z prohlášení a záruk Prodávajícího uvedených v čl. 4.1 se ukáže jako nepravdivé, neúplné nebo zavádějící a Prodávající neuvede skutečný stav do souladu s takovým prohlášením v přiměřené náhradní lhůtě poskytnuté mu Kupující, odstoupit od této Smlouvy a / nebo požadovat po Prodávajícím zaplacení smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč. Uplatněním ani zaplacením smluvní pokuty není přitom dotčen nárok Kupující na náhradu škody.
- 4.6 Prodávající v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., zákon o hospodaření energií ve znění pozdějších předpisů, předal před podpisem této Smlouvy Kupující průkaz energetické náročnosti Budovy.

5 Předání Nemovitostí

- 5.1 Prodávající předá Kupující vyklizenou Jednotku do _____. O předání Jednotky Strany sepiší předávací protokol.
- 5.2 Strany pořídí záznam hodnot měřících zařízení pro jednotlivé energie dodávané do Jednotky a provedou přehlášení koncového uživatele odběrných instalací nacházejících se v Jednotce u příslušných dodavatelů služeb k těmto instalacím, přičemž za tímto účelem si poskytnou veškerou nezbytnou součinnost. Pro přehlášení těchto instalací jsou odpovídající hodnoty měřících zařízení těchto instalací uvedené v předávacím protokolu.
- 5.3 Prodávající uhradí veškeré závazky spojené s Jednotkou nebo v souvislosti s užíváním Jednotky vzniklé přede dnem předání Jednotky Kupující a převede na Kupující veškerá plnění poskytnutá třetími osobami, která souvisí s užíváním Jednotky po dni předání Jednotky Kupující. Pro případ, že Kupující obdrží jakékoliv plnění spojené s užíváním Jednotky přede dnem předání, převede takto nabyté plnění bez zbytečného odkladu Prodávajícímu.
- 5.4 Nebezpečí škody na Jednotce přechází z Prodávajícího na Kupující okamžikem předání Jednotky.
- 5.5 Prodávající se zavazuje zajistit, že všechny jemu známé osoby, které mají na adrese Budovy hlášen trvalý pobyt, se z trvalého pobytu na adrese Budovy odhlásí ve lhůtě 30 dnů ode dne zápisu vlastnického práva ve prospěch Kupující do katastru nemovitostí.

- 5.6 Prodávající předal před podpisem této Smlouvy Kupující potvrzení správce Budovy dle § 1186 odst. 2 občanského zákoníku o tom, jaké dluhy Prodávajícího vůči osobě odpovědné za správu Budovy na příspěvcích na správu Budovy a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním Bytu a zálohách na tato plnění, přecházejí na Kupující, resp. že takové dluhy nejsou.

6 Návrh na vklad do katastru nemovitostí

- 6.1 Vlastnické právo k Jednotce nabývá Kupující se všemi právy a povinnostmi zápisem vkladu vlastnického práva Kupující k Jednotce do katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem. Do povolení vkladu práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí jsou Strany vázány svými projevy vůle v této Smlouvě.
- 6.2 Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy podá Advokát, a to do pěti pracovních dnů ode dne, kdy byla na účet Advokátní úschovy připsána částka dle čl. 3.2.2 této Smlouvy, k čemuž jej a dále ke všem jednáním potřebným ke vkladu vlastnického práva k Jednotce ve prospěch Kupující podle této Smlouvy, zejména k přijímání písemností, Strany svými podpisy této Smlouvy výslovně zmocňují. Advokát podpisem této Smlouvy plnou moc přijímá.
- 6.3 Pro případ, že příslušný katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, zavazují se Strany a Advokát poskytnout si odpovídající součinnost a vynaložit maximální úsilí k tomu, aby v přerušeném řízení katastrální úřad pokračoval a vklad práva povolil.
- 6.4 Pro případ, že příslušný katastrální úřad pravomocně zamítne návrh na vklad vlastnického práva Kupující k Jednotce do katastru nemovitostí, zavazují se Strany nejpozději do patnácti dní ode dne právní moci takového rozhodnutí, uzavřít písemnou dohodu o zrušení této Smlouvy a současně uzavřít novou bezvadnou kupní smlouvu o převodu Jednotky se stejnými právy a povinnostmi Stran jak jsou sjednány v této Smlouvě, resp. za obdobných smluvních podmínek nahradit vadná ustanovení takovými, která budou svým účelem významově nejbližší. V případě, že takový postup není možný, tato Smlouva se ruší. V případě, že některá ze Stran poruší kterýkoli závazek sjednaný v první větě tohoto odstavce, je druhá Strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit.
- 6.5 Správní poplatek ve výši 2.000,- Kč spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva Kupující k Nemovitostem do katastru nemovitostí hradí _____.

7 Závěrečná ujednání

- 7.1 V případě, že tato Smlouva zanikne na základě odstoupení od této Smlouvy kteroukoli Stranou nebo bude jinak zrušena, jsou si Strany povinny nejpozději do deseti dní od zániku této Smlouvy vypořádat plnění obdržená na základě této Smlouvy. V takovém případě Advokát vrátí z Advokátní úschovy nevyplacené peněžní prostředky zpět na ty bankovní účty, ze kterých byly jednotlivé části depozita na účet advokátní úschovy odeslány, a to ve stejné výši, v jaké byly z daného bankovního účtu jednotlivé části depozita na účet advokátní úschovy odeslány, resp. ponížené o peněžní prostředky vyplacené v souladu s touto Smlouvou.
- 7.2 V případě, že kterékoliv ustanovení této Smlouvy se ukáže jako neplatné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy v platnosti a Strany se zavazují uzavřít příslušný dodatek k této Smlouvě odpovídající smyslu a účelu takového neplatného ustanovení podle českého práva.

- 7.3 Prodávající a Kupující výslovně prohlašují, že mezi sebou nesjednali žádné vedlejší ujednání při kupní smlouvě, tak jak jsou tato upravena v ustanoveních § 2128 odst. 1 a v § 2132 až § 2157 Občanského zákoníku.
- 7.4 Tato Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních. Dvě vyhotovení této Smlouvy (z toho jedno s ověřenými podpisy Stran) budou po jejím podpisu uschována u Advokáta, který jedno z nich podá příslušnému katastrálnímu úřadu k zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva Kupující k Nemovitostem dle této Smlouvy do katastru nemovitostí a jedno vyhotovení si ponechá. Kupující převezme jedno vyhotovení a Prodávající jedno vyhotovení.
- 7.5 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Stranami.

NA DŮKAZ ČEHOŽ každá ze Stran řádně podepsala tuto Smlouvu níže uvedeného dne, měsíce a roku.

Datum: _____ Podepsán: _____
Název: Prumrent s.r.o.
Strana: Prodávající

Datum: _____ Podepsána: _____
Jméno: _____
Strana: Kupující

Datum: _____ Podepsán: _____
Jméno: Mgr. Michal Klusák
Klusák Advokátní Kancelář s.r.o.
Strana: Advokát