

KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

Veronika Charvátová, r. č. _____
trvale bytem Karolíny Světlé 2138, 544 01 Dvůr Králové nad Labem

na straně jedné jako „**p r o d á v a j í c í**“,

a

Jméno a příjmení, r. č. _____
trvale bytem _____

na straně druhé jako „**k u p u j í c í**“,

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, následující

**kupní smlouvu
o prodeji nemovitostí :**

**Článek I.
Úvodní ustanovení**

1. Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitost nacházející se v obci a v katastrálním území Dvůr Králové nad Labem vedenou v katastru nemovitostí jako:
 - **pozemek poz. parc. č. 1223/18** (druh pozemku: trvalý travní porost).
Pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště v Trutnově, na listu vlastnictví č. 9527 pro katastrální území Dvůr Králové nad Labem (dále jako „pozemek“).
2. Prodávající dále prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví **spoluvlastnické podíly o velikosti id. 1/4 k celku** (slovy: ideální jedné čtvrtiny) na následujících nemovitostech nacházejících se v obci a v katastrálním území Dvůr Králové nad Labem, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako:
 - **pozemek poz. parc. č. 1223/19** (druh pozemku: trvalý travní porost),
 - **pozemek poz. parc. č. 1223/32** (druh pozemku: ostatní plocha),
 - **pozemek poz. parc. č. 1223/33** (druh pozemku: trvalý travní porost).Uvedené pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště v Trutnově, na listu vlastnictví č. 10031 pro katastrální území Dvůr Králové nad Labem. Spoluvlastnický podíl pozemků bude dále v této smlouvě uveden také jako „spoluvlastnický podíl pozemků“.
3. Pozemek uvedený v odstavci 1. a spoluvlastnické podíly na pozemcích uvedených v odstavci 2. tohoto článku budou dále pro účely této smlouvy označeny jako „**předmět převodu**“.
4. Prodávající upozorňuje, že na předmětu převodu ke dni uzavření této smlouvy vázne následující právo třetí osoby, a to:
 - věcné břemeno umístění a provoz elektrorozvodného zařízení ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s., IČ 24729035, se sídlem Teplická 874/8, 405 02 Děčín, k tíži pozemku poz. parc. č. 1223/18 dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 8.6.2021, vložené do KN vkladem č. j. V-6012/2021-610;
 - věcné břemeno vedení práva zřídit a provozovat vodovod ve prospěch Město Dvůr Králové nad Labem, IČ 00277819, se sídlem náměstí T. G. Masaryka 38, 544 01 Dvůr Králové nad Labem, k tíži pozemku poz. parc. č. 1223/19, 1223/32 a 1223/33 dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 29.3.2021, vložené do KN vkladem č. j. V-3009/2021-610;
 - věcné břemeno umístění a provoz elektrorozvodného zařízení ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s., IČ 24729035, se sídlem Teplická 874/8, 405 02 Děčín, k tíži pozemku poz. parc. č. 1223/32 a 1223/33 dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 8.6.2021, vložené do KN vkladem č. j. V-7471/2021-610;
 - zástavní právo smluvní ve prospěch ČSOB Hypoteční banky, a. s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha, IČ 13584324, k tíži předmětu převodu, pro pohledávku ve výši 2.750.000,- Kč vzniklou do 15.4.2079, veškeré pohledávky vzniklé do 15.4.2079 do celkové výše 3.300.000,- Kč dle smlouvy o úvěru, k tíži předmětu převodu na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 20.4.2022, vložené do katastru nemovitostí rozhodnutím o vkladu č. j. V-3309/2022-610, se souvisejícím zápisem závazku nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 20.4.2022, vložené do katastru nemovitostí rozhodnutím o vkladu č. j. V-3309/2022-610; nesplacená část pohledávky ze smlouvy o úvěru ve vztahu k předmětu převodu činí ke dni _____ částku _____ Kč (vč. příslušenství). Závazky z úvěru uvedeného v tomto odstavci budou dle požadavku prodávající a dohody stran uhrazeny přímo

z kupní ceny za níže dohodnutých podmínek. Smluvní strany potvrzují, že před podpisem této smlouvy předložila prodávající kupujícímu potvrzení věřitele uvedeného v tomto odstavci, v jehož rámci je uveden souhlas s předčasným splacením (příloha č. 1) a výše pohledávky, která splacením zanikne, což bude důvodem pro výmaz zástavního práva na předmětu převodu k zajištění předmětné pohledávky. Prodávající odpovídá kupujícímu za zajištění řádného výmazu shora uvedeného zástavního práva a souvisejících zápisů z katastru nemovitostí a zavazuje se uhradit veškeré náklady, které souvisí s výše uvedeným výmazem – k tomu se kupující zavazuje poskytnout veškerou součinnost, včetně případného podání návrhu na výmaz zástavního práva.

5. Kupující prohlašuje, že se seznámil s aktuálním výpisem z katastru nemovitostí pro předmět převodu, s jeho stavem zápisu v katastru nemovitostí a se skutečným (faktickým) stavem vč. jeho umístění. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy není žádným způsobem omezena v nakládání s předmětem převodu a je oprávněn přistoupit k jeho převodu za níže stanovených podmínek.

Článek II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je prodej předmětu převodu uvedeného v čl. I. této smlouvy se všemi součástmi a vším skutečným a právním příslušenstvím, do výlučného vlastnictví kupujícího, a to způsobem a za podmínek vymezených v jednotlivých ustanoveních a ujednáních dle této kupní smlouvy.
2. Touto kupní smlouvou prodávající **p r o d á v á** kupujícímu předmět převodu specifikovaný v čl. I. této kupní smlouvy, se všemi součástmi a vším skutečným a právním příslušenstvím, za sjednanou celkovou kupní cenu ve výši _____,- **Kč** (slovy: _____ korun českých), a kupující předmět převodu specifikovaný v čl. I. této kupní smlouvy, se všemi součástmi a vším skutečným a právním příslušenstvím, za uvedenou kupní cenu **k u p u j e** a do výlučného vlastnictví bez výhrad přijímá.

Článek III. Kupní cena, platební podmínky a úschova

1. Celkovou kupní cenu za prodej předmětu převodu dle této smlouvy si smluvní strany stanovily dohodou ve výši _____,- **Kč** (slovy: _____ korun českých) na základě výsledku zprostředkování prodeje spol. česká aukční s.r.o., IČ 19315341, se sídlem Skořepka 1058/8, Staré Město, 110 00 Praha 1.
2. Smluvní strany se dohodly na následujících platebních podmínkách úhrady kupní ceny, kdy celou kupní cenu _____ **Kč** se kupující zavazuje složit z vlastních zdrojů **ve lhůtě do deseti (10) kalendářních dnů od uzavření této smlouvy** na účet úschov č. _____, vedený u _____, a.s., do úschovy Mgr. Radana Vencla, advokáta ČAK ev. č. 9759, se sídlem AK Chmelova 357/II., 500 03 Hradec Králové (dále také jako „účet úschov“), na základě a dle podmínek úschovní smlouvy Ev. č. _____ uzavřené mezi prodávající, kupujícím a uschovatelem stejného dne jako tato smlouva. Kupní cena ve výši _____,- **Kč** bude složena v úschově Mgr. Radana Vencla, advokáta ČAK ev. č. 9759, a po splnění podmínek uvedených v úschovné smlouvě vyplacena dle následujícího odstavce. V případě, že kupní cena nebude na účet úschov složena řádně a včas, a neučiní-li tak kupující ani v dodatečné lhůtě do 10-ti dní po sjednaném datu splatnosti kupní ceny, má prodávající právo od této smlouvy odstoupit.
3. Uschovatel složené částky vyplatí kupní cenu ve výši _____,- **Kč** složenou v úschově následovně:
a/ ve výši zůstatku úvěru prodávající v částce _____ **Kč**, sjednaného u ČSOB Hypoteční banky, a.s., na základě úvěrové smlouvy a zajištěného zástavním právem smluvním uvedeným v čl. I. odst. 4. této smlouvy, přímo na úvěrový účet věřitele prodávající č. _____/_____, variabilní symbol _____ k úhradě závazků prodávající z úvěru reg.

č. 5500/801509-01/22/01-003/00/R, do sedmi pracovních dnů poté, co dojde ze strany uschovatele dle podmínek této smlouvy k podání (doručení) návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího k předmětu převodu příslušnému katastrálnímu úřadu, nebo ve stejné lhůtě poté, co uschovateli bude kteroukoliv ze smluvních stran předloženo vyrozumění katastrálního úřadu o zahájeném řízení týkající se převodu vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy ve prospěch kupujícího;

b/ v částce _____ Kč na bankovní účet prodávající č. _____, vedený u _____, a.s., do sedmi pracovních dnů poté, co budou uschovateli kteroukoli ze stran či zprostředkovatelem prodeje předloženy originály listů vlastnictví z katastru nemovitostí předmětu převodu, na kterých bude zapsán kupující v části A jako vlastník předmětu převodu a v části B1, C a D listu vlastnictví nebude uveden žádný zápis o právech třetích osob, omezení vlastnických práv či informace, že právní vztahy jsou dotčeny změnou (plomba) omezující vlastnické právo, ani jiné právní vady či vklady vzniklé na základě jednání prodávající nebo z důvodu stojícího na straně prodávající, resp. na předmětu převodu nebudou váznout žádná zástavní práva, předkupní práva, věcná břemena, služebnosti, reálná břemena, poznámky, upozornění, ani jiné právní vady, omezující vlastnické právo, a dále předmět převodu bude prostý nedorozhodnutých právních vztahů a uvedené údaje nebudou dotčeny změnou právních vztahů, s výjimkou případného zápisu obnovy katastrálního operátu, změny číslování parcel či pozemkových úprav, a dále s výjimkou:

- (i.) věcných břemen specifikovaných v čl. I. odst. 4. této smlouvy a specifikovaných na listech vlastnictví předmětu převodu ke dni uzavření této smlouvy,
- (ii.) těch práv a zápisů o právech třetích osob, omezení vlastnických práv či informace, že právní vztahy jsou dotčeny změnou (plomba), která svým jednáním způsobí kupující nebo budou z důvodu na straně kupujícího.

Pro odstranění pochybností se výslovně sjednává, že jednou z podmínek pro výplatu uschované částky z úschovy dle písm. b/ tohoto odstavce je výmaz zástavního práva váznoucího na předmětu převodu dle čl. I. odst. 4. této smlouvy.

- 4. V případě, že nedojde ke splnění dohodnutých podmínek pro vyplacení kupní ceny z účtu úschov dle čl. III. odst. 3. této smlouvy prodávající nejpozději do šesti měsíců od uzavření úschovní smlouvy, uschovatel složené částky vrátí příslušnou částku složenou na účtu úschov zpět kupujícímu na účet (y), ze kterých byla složena. V případě, že v době uplynutí uvedené lhůty bude vedeno vkladové řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí nebo výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí dle této smlouvy, prodlužuje se tato lhůta o jeden měsíc.
- 5. Smluvní strany si sjednávají, že po podpisu této kupní smlouvy zůstanou jedno vyhotovení kupní smlouvy vč. návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy určené pro potřeby vkladového řízení u Katastrálního úřadu v Trutnově uložená u Mgr. Radana Vencle, který vydá návrh na vklad vlastnického práva vč. jednoho vyhotovení kupní smlouvy s ověřenými podpisy Katastrálnímu úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálnímu pracovišti v Trutnově, k provedení vkladu vlastnického práva do pěti pracovních dnů poté, co bude kupní cena ve výši _____, - Kč složena na účet úschov.
- 6. Z důvodu právní jistoty smluvní strany staví na jisto a prohlašují, že v případě rozporu ujednání platebních podmínek uvedených v této smlouvě a Smlouvy o úschově Ev. č. _____ mají přednost ujednání smluvních stran uvedená ve Smlouvě o úschově Ev. č. _____.

Článek IV.

Ostatní ujednání a prohlášení stran

- 1. Kupující prohlašuje, že si před uzavřením této smlouvy předmět převodu pečlivě prohlédl, podrobně se seznámil s jeho skutečným stavebně technickým a právním stavem a že jej ve stavu, v němž se nachází ke dni uzavření této smlouvy, bez výhrad do výlučného vlastnictví kupuje. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil

s půdorysným zakreslením předmětu převodu, jednotlivými součástmi a příslušenstvím, přístupem, využitelností předmětu převodu, stavem sítě dodávaných médií a stavem inženýrských sítí. Pozemek je dle platného územního plánu v zastavitelném území s přípustným využitím pro výstavbu rodinného domu. Na hranici pozemku jsou přivedeny inženýrské sítě – obecní vodovod a elektřina. Kanalizace k pozemku není vybudována. Pozemky, na kterých je spol. podíl, slouží jako přístup k pozemku a dalším pozemkům ostatních spoluvlastníků, s právy a povinnostmi z toho vyplývajících. Uvedené bere kupující na vědomí.

2. Prodávající tímto prohlašuje, že předmět převodu nezatěžují žádné právní závady, zejm. dluhy, věcná břemena (vyjma uvedeného), zástavní (vyjma uvedeného), předkupní a jiná užívací práva třetích osob, s výjimkou těch práv a povinností, které souvisejí s vlastnictvím předmětu převodu či s jeho provozem, např. smlouvy s dodavateli energií, zákonné povinnosti vlastníka nemovité věci atd. Po podpisu této smlouvy se prodávající zavazuje zdržet veškerých jednání, která by směřovala k prodeji jiné osobě či ke zřízení jakéhokoli práva k předmětu převodu či jiného obdobného jednání ve vztahu k předmětu převodu.
3. Kupující bere na vědomí, že prodávající nenese odpovědnost za vady předmětu převodu, které vyplývají z jeho celkového stavu a stáří či vznikly běžným opotřebením a užíváním k účelu, k němuž je stavebně určen či byl jinak užíván.
4. Vlastnictví k předmětu převodu se všemi součástmi a příslušenstvím nabyde kupující dnem rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, s účinky ke dni podání návrhu na vklad. Do té doby jsou účastníci této smlouvy svými smluvními projevy vázáni. Smluvní strany se tímto zavazují, že si vzájemně poskytnou součinnost nezbytnou k provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Správní poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí hradí _____.
5. Účastníci této smlouvy shodně navrhuje, aby na základě této smlouvy povolil Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj ve prospěch kupujícího vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany se zároveň dohodly, že v případě, kdy Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj nepovolí návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy ve prospěch kupujícího, zavazují se bezodkladně, nejdéle však do 15 dnů od dne vyrozumění některé ze smluvních stran o zamítnutí návrhu na vklad ze strany katastrálního úřadu, uzavřít takové vyhotovení kupní smlouvy s potřebným počtem listin, které bude spolu s návrhem na vklad způsobilé pro provedení změny vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího.
6. Strany si sjednaly, že k předání předmětu převodu dojde nejpozději do patnácti (15) kalendářních dnů od povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy ve prospěch kupujícího. Při předání bude pořízen protokol o předání a převzetí. Prodávající se zavazuje ve stanovené lhůtě vyzvat kupujícího k převzetí předmětu převodu a kupující se zavazuje ve sjednané lhůtě předmět převodu převzít.
7. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nejsou vůči ní vedena žádná soudní, rozhodčí či exekuční řízení, která by ji omezovala v nakládání s předmětem převodu, nebo která by zpochybňovala její vlastnické právo. Současně prohlašuje, že se ke dni uzavření této smlouvy nenachází v úpadku či ve stavu hrozícího úpadku, tj. že nemá více věřitelů, vůči nimž by měla závazky více než tři měsíce po lhůtě splatnosti a které by po prodeji zůstaly neuhrazeny. Na předmětu převodu nevážnou dluhy prodávající související s předmětem převodu, které by přešly v souladu s § 1107 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na kupujícího. Dále prohlašuje, že neexistuje žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci ani jiná veřejná či soukromá listina nebo jiný důvod, který by mohl být podkladem či důvodem pro nařízení předběžného opatření vůči ní, exekuce nebo výkon rozhodnutí, či rozhodnutí o úpadku či hrozícím úpadku, nebo zřízení zástavního práva či jiného práva dotýkajícího se předmětu převodu z rozhodnutí orgánu veřejné moci či z jednání prodávající, zejména pak že neexistuje žádná skutečnost, na základě které by mohlo být k předmětu převodu zřízeno soudcovské zástavní právo nebo exekutorské zástavní právo; není a nebude též založen právní důvod pro relativní neúčinnost či

neúčinnost této smlouvy jako právního úkonu, zejména pak podle ustanovení § 589 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Článek V. Zajištění závazků

1. Jestliže kupující nesplní svůj závazek sjednaný v čl. III. odst. 2. této smlouvy, tj. nesloží kupní cenu na účet úschov řádně a včas, a neučiní-li tak ani v dodatečné lhůtě do 10-ti dní po sjednaném datu splatnosti kupní ceny, či jinak prodej zmaří, popř. nesplní povinnost dle čl. I. odst. 4. poslední věty, sjednávají smluvní strany pro tento případ smluvní pokutu ve výši 5 % z celkové kupní ceny k tíži kupujícího. Prodávající má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této smlouvy z důvodu porušení této smlouvy.
2. V případě, že prodávající bude po podpisu smlouvy disponovat s předmětem převodu způsobem směřujícím ke znemožnění nabytí vlastnického práva kupujícím a přes písemnou výzvu kupujícího nezjedná v přiměřené lhůtě nápravu, sjednávají smluvní strany pro tento případ smluvní pokutu ve výši 5 % z celkové kupní ceny k tíži prodávající. Kupující má v takovém případě rovněž právo odstoupit od této smlouvy z důvodu porušení této smlouvy.
3. Pro případ, že některá ze smluvních stran nesplní povinnost vyplývající z čl. IV. odst. 5. této smlouvy, si smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši 5 % z celkové kupní ceny.
4. Smluvní strany si sjednaly, že ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok na náhradu škody poškozené strany přesahující výši smluvní pokuty. Shora uvedenou smluvní pokutu se provinivší se strana zavazuje uhradit nejpozději do 10-ti pracovních dnů ode dne odeslání písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Tato smlouva byla vyhotovena v ____ (__) stejnopisech s platností originálu. ____ (__) vyhotovení této smlouvy budou rozdělena mezi zúčastněné smluvní strany po podpisu této smlouvy a jedno (1) vyhotovení je určeno pro zprostředkovatele prodeje. Zbývajících jedno (1) vyhotovení této smlouvy s ověřenými podpisy bude společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí předáno uschovateli složené částky za účelem podání návrhu na vklad Katastrálnímu úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva může být měněna a doplňována pouze v písemné formě vzestupně číslovaných písemných dodatků s podpisy účastníků na téže listině a stejně tak i případná vedlejší ujednání při této kupní smlouvě musí být učiněna v písemné formě s podpisy účastníků na téže listině.
4. Smluvní strany prohlašují, že shora uvedená ujednání jsou veškerými ujednáními, která v souvislosti s koupí učinily, a že neučinily žádná vedlejší ujednání při této kupní smlouvě, která by v ní nebyla obsažena.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy oddělitelné od jejího ostatního obsahu je nebo se stane neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
6. Účastníci si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy:

- 1) souhlas ČSOB Hypoteční banky, a.s. s předčasným splacením úvěru reg. č. 5500/801509
01/22/01-003/00/R1
- 2) výpis z katastru nemovitostí – LV č. 9527 pro kat. území Dvůr Králové nad Labem
- 3) výpis z katastru nemovitostí – LV č. 10031 pro kat. území Dvůr Králové nad Labem

V Hradci Králové dne _____

Veronika Charvátová